

ÅS KOMMUNE

MØTEINNKALLING

Hovedutvalg for teknikk og miljø har møte i Ås rådhus, Lille sal

01.06.2006 kl. 18.30 OBS!

Befaring kl. 17.00 i Nebbaveien 116 jf. sak 50/06.

Møtet er åpent for publikum i alle saker med mindre saken i flg lov er unntatt fra offentlighet.

Saksliste:

- **INFORMASJON FRA RÅDMANNEN**
 - Mål i kommuneplanen. Rådmannens forslag til mål på bakgrunn av oppsummering av dialogmøte med kommunestyret 10.05.2006.

Utv.sak nr39/06 06/1175
TERTIALRAPPORT PER FØRSTE TERTIAL 2006

Utv.sak nr40/06 06/1177
BUDSJETTREGULERING TEKNIKK OG MILJØ - FØRSTE TERTIAL

Utv.sak nr41/06 06/1108
PLAN FOR FRIVILLIGHET I ÅS

Utv.sak nr42/06 05/3708
GNR 15 BNR 4 - HOLSTAD GÅRD - SØKNAD OM FRADELING

Utv.sak nr43/06 06/915
GNR 16 BNR 1 - HAUG NORDRE - SØKNAD OM JORDSORTERINGSVIRKSOMHET
DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANEN

Utv.sak nr44/06 03/627
R-138 - REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LURENGA

Utv.sak nr45/06 06/489
GNR 98 BNR 1 - SUNDBY VESTRE - SØKNAD OM DELING

Utv.sak nr46/06 03/14
R-214 - ENDRET REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
GAMLEVEIEN 2

Utv.sak nr47/06 05/3699
R-199 - BEBYGGELSEPLAN FOR SØNDRE MOER

Utv.sak nr48/06 05/3248
R-131/2M - REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE MELLOM HAUGENVEIEN OG SØNDRE
TVERRVEI - MINDRE VESENTLIGE ENDRINGER - KLAGE

Utv.sak nr49/06 06/1146
GNR 111 BNR 65 - STRANDENGVEIEN 49 TILBYGG - FRITIDSBOLIG - DISPENSASJON

Utv.sak nr50/06	05/2615	
GNR 111 BNR 195 - NEBBAVN. 116 - ERSTATTE 2 EKSISTERENDE SJØBODER MED NYBYGG		
Utv.sak nr51/06	06/495	
GNR 112 BNR 1 - "INTERNATET"- BEKKVEIEN		
Utv.sak nr52/06	06/1126	Ofl §6 nr.4
SØKNAD OM STARTLÅN		
Utv.sak nr53/06	06/1132	Ofl §5a
SØKNAD OM FORHØYET STARTLÅN		
Utv.sak nr54/06	06/1131	Ofl §5a
SØKNAD OM STARTLÅN		
Utv.sak nr55/06	06/1135	Ofl §5a
SØKNAD OM STARTLÅN		

Saksdokumentene ligger til offentlig gjennomsyn på Rådmannskontoret.

Ås, 22.05.2006

Ingunn R. Taksdal
leder

Eventuelle forfall eller inhabilitet meldes til Gro Sander Marthinsen på tlf 64 96 20 18 eller e-mail gro.marthinsen@as.kommune.no

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Utv.sak nr 39/06**TERTIALRAPPORT PER FØRSTE TERTIAL 2006**

Saksbehandler: Per Kierulf

Arkivnr: 145

Saknr.: 06/1175

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Formannskapet	29/06	31.05.2006
Hovedutvalg for oppvekst og kultur	13/06	31.05.2006
Hovedutvalg for helse og sosial	12/06	31.05.2006
Hovedutvalg for teknikk og miljø	39/06	01.06.2006
Kommunestyret	/	

Rådmannens innstilling:

1. tertialrapport 2006 tas til orientering.

Rådmannen i Ås, 22.05.06

Per A. Kierulf

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalgene, formannskapet

Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt:

1. tertialrapport 2006

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Ingen

Utskrift av saken sendes til:

Rapporten publiseres på intranett og internett

SAKSUTREDNING:**Fakta i saken**

1. tertialrapport er en tilbakerapportering på målsettinger i vedtatt handlingsprogram og økonomiplan. Den beskriver status etter de første 4 månedene. Tertialrapporten er bygd opp etter samme struktur som handlingsprogram 2006 - 2009. I tertialrapporten rapporteres det på følgende:

- Fokuseringene samfunn, brukere, økonomi og medarbeidere
- Oppfølging av vedtak
- Planoversikt

Nedenfor gis et kort oppsummering av de viktigste sakene i 1. tertial.

Økonomisk reduksjon

Gjennomgangen etter 1. tertial viser at enkelte forutsetninger for fellesinntekter og -utgifter må endres. Anslagene for skatt og rammetilskudd må reduseres og pensjonskostnaden blir høyere enn budsjettet. Den økonomiske utfordringen dette gir modifiseres noe ved at kommunen får mer for ressurskrevende brukere og at renteutgiftene blir lavere enn budsjettet. I sum gir disse endringene et negativt budsjettavvik på 5 mill. kroner. I tillegg vil helse- og sosial få nye brukere med spesielle behov i løpet av året hvor utgiften trolig blir betydelig. Det vises til egen budsjettreguleringssak med rådmannens forslag til hvordan disse forholdene skal dekkes inn.

Arbeidet med kommuneplanen

I januar fikk alle husstandene i Ås tilsendt en informasjonsavis om kommuneplanarbeidet med en invitasjon til folkemøter. I perioden januar - mars ble det arrangert 8 folkemøter med til sammen ca. 500 deltakere. Oppsummeringene fra disse folkemøtene er et viktig grunnlag i arbeidet med kommuneplanen.

Planprogrammet som gir føringer for arealendringer i kommuneplanen ble vedtatt i kommunestyret 5. april.

Godt forberedt på kunnskapsløftet

I løpet av 1. tertial 2006 har skolene fått tilbud om en mengde opplæring i forhold til Kunnskapsløfte. Det har vært gitt tilbud om etterutdanning i matematikk, leseopplæring, 2. fremmedspråk, IKT, mappemetodikk og digitale mapper og LP-modellen. Skolelederne har vært på besøk i Lillehammer og Helsingborg for å se på skoler og vært på Buskerudkonferansen med forelesere fra inn- og utland. Rådgiverne har fått opplæring i programfag til valg, prosjekt til fordyping samt om utdanningsprogrammene i videregående skoler. Skolene i Ås er således godt forberedt på kunnskapsløftet.

Søråsteigen barnehage

Tilbudsbeskrivelse for bygging av Søråsteigen barnehage er utarbeidet og 6 entreprenører har levert anbud. I 2. tertial vil det bli tatt stilling til hvilken entreprenør som skal brukes.

Moer bo- og aktivitetssenter (det vil bli fremmet politisk sak om navn)

Alle entrepriser ble lyst ut i 2005 med innleveringsfrist 20. januar 2006. Anbudene ble behandlet i plankomiteen 16. februar og entreprenører ble valgt. Anbudene viser at prosjektet kan gjennomføres innenfor vedtatt prosjektavsetning. Matjord ble fjernet i desember/januar. Grunnarbeidene startet i april. Utbyggingen følger en stram framdriftsplan og er i rute til ferdigstillelse og innflytting i desember 2007.

Familie- og nettverksteam

Alfateamet er opphørt og erstattes med familie- og nettverksteam. Ansettelse i stillingene er utført og de starter opp etter sommerferien. I mellomperioden henvender brukere seg til de øvrige lavterskeltilbud kommunen har, som for eksempel ungdomsteamet.

Kommunens beredskapsarbeid

I 1. tertial er Plan for kommunens kriseledelse vedtatt og det er etablert et beredskapsråd. Hensikten med beredskapsarbeidet er å komme i forkant av hendelser som kan ramme lokalsamfunnet og sikre en gjennomgående beredskap mot et bredt spekter av farer. Plan for Ås kommunes kriseledelse ble vedtatt av kommunestyret i januar 2006. Planen er en overordnet og koordinerende plan for samfunnssikkerhets- og beredskapsarbeidet i Ås kommune. I tillegg til å være en plan for kriseledelsen i kommunen, legger den føringer for etatenes beredskapsarbeid.

Beredskapsrådet i kommunen ble etablert i mars og skal fungere som kommunens samarbeidsorgan i beredskapsspørsmål. Beredskapsrådet skal sikre en helhetlig beredskap i kommunen. I tillegg til kommunens kriseledelse er lensmann, sivilforsvar, brannvesen, Røde Kors og UMB representert.

Utv.sak nr 40/06
BUDSJETTREGULERING TEKNIKK OG MILJØ - FØRSTE TERTIAL

Saksbehandler: Marit Øien Kristoffersen

Arkivnr: 153

Saknr.: 06/1177

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	40/06	01.06.2006

Teknisk sjefs innstilling:

Budsjettreguleringer etter første tertial foretas i henhold til tabell 1.

Ås, 22.05.06

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Utskrift av saken sendes til:

Økonomiavdelingen
Teknisk sjef

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Det er behov for å gjøre en budsjettregulering etter første tertial, jf tertialrapporten.

Kommunen vil motta 0,33 mill kroner i tilskudd til tilpasning av bolig fra Husbanken i tillegg de budsjetterte 0,9 mill kroner til etablering. Beløpet budsjettreguleres.

TABELL 1

Teknikk- og miljø		Budsjett	Endring	Rev.budsjett
F.283 Bistand til etablering og opprettholdelse av egen bolig	Boligtilskudd	650 000	330 000	980 000
F.283 Bistand til etablering og opprettholdelse av egen bolig	Boligtilskudd	-900 000	-330 000	-1 230 000

Utv.sak nr 41/06
PLAN FOR FRIVILLIGHET I ÅS

Saksbehandler: Ellen Grepperud

Arkivnr: F08 &30

Saknr.: 06/1108

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Ås Eldreråd	10/06	30.05.2006
Formannskapet	33/06	31.05.2006
Hovedutvalg for oppvekst og kultur	14/06	31.05.2006
Hovedutvalg for helse og sosial	16/06	31.05.2006
Hovedutvalg for teknikk og miljø	41/06	01.06.2006
Kommunestyret	/	

Rådmannens innstilling:

Plan for frivillighet i Ås (2006 – 2009) datert 11.05.06 vedtas og brukes som grunnlag for de tiltakene som skal fremmes i handlingsprogram og økonomiplan for å legge forholdene bedre til rette for frivillig innsats.

Rådmannen i Ås, 22.05.06

Per A. Kierulf

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalgene

Formannskapet

Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt: (separat trykk, sendt alle utvalg 24.05.06)

Plan for frivillighet i Ås

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Spørreskjema

Resultater fra spørreundersøkelsen framstilt vha stolpediagram

Oppsummering av dybdeintervjuene

Utskrift av saken sendes til:

Plan- og utviklingssjef

Leder av frivillighetssentralen

Styreleder i frivillighetssentralen

SAKSUTREDNING

Fakta i saken

I gjeldende kommuneplan er det et mål å utvikle kommunen på en måte som sikrer livskvalitet og opprettholder et godt tjenestetilbud for innbyggerne i kommunen. Det pekes bl.a. på innbyggermedvirkning, frivillighet og møteplasser som viktige elementer for å nå disse målene. Dette følges bl.a. opp med et tiltak i Handlingsprogram 2005 – 2008 om å utarbeide en Plan for frivillighet i Ås. Rådmannen i Ås delegerte ansvaret for arbeidet til leder av styret for Frivillighetssentralen i Ås.

Målsettingen med planen er å synliggjøre:

- ✓ betydningen av frivillig innsats i Ås
- ✓ hva kommunen kan gjøre for å legge forholdene bedre til rette for frivillig innsats for å styrke tilhørigheten, engasjementet og fellesskapet i Ås.

Et viktig grunnlag for planen har vært å innhente informasjon om hvordan frivillig sektor i Ås opplever vilkårene for frivillig innsats. Det ble derfor gjennomført en spørreundersøkelse blant lag og foreninger og enkeltfrivillige i Ås, samt ansatte i kommunen. I tillegg er 10 personer fra frivillig sektor i Ås dybdeintervjuet. Resultatene av disse undersøkelsene har vært viktig i arbeidet med de tiltakene som er foreslått i planen.

Tabellen under gir en oversikt over hvilke tiltak det anbefales at kommunen i samarbeid med frivillighetssentralen gjennomfører for å motivere og gjøre det enklere for frivillig sektor å yte frivillig innsats i Ås. Disse tiltakene skal gjennomføres i løpet av en 4-års periode. Tiltakene som skal gjennomføres det enkelte år vil bli fremmet i handlingsprogram og økonomiplan.

HENSIKT	TILTAK
Framheve betydningen av frivillig innsats. Økt motivasjon	Arrangere et årlig møte hvor: <ul style="list-style-type: none"> - statlige og kommunale tilskuddsordninger presenteres for lag og foreninger - utvalgte lag og foreninger presenterer prosjekter eller tiltak de har gjennomført med støtte fra disse tilskuddsordningene. - frivilligprisen deles ut
Bedre tilrettelegging	Utarbeide tjenestebeskrivelser som viser: <ul style="list-style-type: none"> - hvem i kommunen som har ansvaret for de ulike tjenestene overfor frivillig sektor - mål med tjenestene - hva frivillig sektor kan forvente av kommunen - hva kommunen forventer av frivillig sektor
	Utrede muligheter for og konsekvenser av å låne ut lokaler og utstyr vederlagsfritt til lag, foreninger og andre frivillige.
	Oppdatere adresselister over lag og foreninger jevnlig og gjøre den tilgjengelig på kommunens nettsider. Listen inkluderer en oversikt over hva lag og foreninger jobber med og hva de har av lokaler og utstyr som kan leies ut.
	Legge til rette for at lag og foreninger i større grad kan informere om aktiviteter på kommunens nettsider, bl.a. ved å linke lag og foreningers nettsider til kommunens nettsider og informere om bruk av Kulturkalenderen.
Økt medvirkning	Få en oversikt over og gjøre en helhetlig vurdering av hvordan kommunale midler brukes overfor frivillig sektor.
	Arrangere seminar for lag og foreninger og andre som ønsker å bli orientert om kommunens planarbeid og hvordan man kan medvirke i og påvirke dette arbeidet.
	Bruke åpne møter aktivt som medvirkningsarena for frivillig sektor i utviklingen av kommunens tjenester og i utviklingen av aktuelle samarbeidsprosjekt.
	Stimulere til samarbeid mellom frivillig sektor og kommunen om å fremme en god folkehelse, herunder tilrettelegge for felles opplevelsestiltak innen områdene natur, kultur og mat.

Bedre møteplasser	Utvikle det årlige kontaktmøtet mellom velforeningene og kommunen med vekt på dialog.
	Vurdere flere faste møter utover den årlige idrettskonferansen mellom kommunen v/teknisk etat og idretten.
	Utrede frivillighetssentralens rolle i Ås. Dette innebærer bl.a. å se på sentralens strategiske og operative funksjon.
Bedre samarbeid	Gjennomføre tiltak som bidrar til at ansatte i kommunen får økt kunnskap om frivillig sektor, bl.a. ved å bruke lederforum og intranett/internett mer aktivt.
	Konkretisere aktuelle samarbeidstiltak mellom lag og foreninger og oppvekst- og kulturetaten.
	Konkretisere aktuelle samarbeidstiltak mellom lag og foreninger og helse- og sosialetaten
	Ta initiativ til et samarbeid mellom kommunen og Ås, Nordby og Kroer menigheter for å utvikle egnede lavterskeltilbud for ungdom.
	Etablere et nærmere samarbeid mellom kommunen og velforeningene om utviklingen av nærmiljøene der partnerskapsavtale mellom kommunen og den enkelte velforening kan være et virkemiddel.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse

Plan for frivillighet i Ås er utarbeidet på grunnlag av spørreundersøkelser, dybdeintervjuer, diskusjoner i styringsgruppa (styret i frivillighetssentralen) og referansegruppa (representert med frivillig sektor og kommunen). Rådmannen mener planen fokuserer på det som det er viktig å satse på i forhold til frivillig sektor. Rådmannen anbefaler derfor at Plan for frivillighet i Ås legges til grunn for det videre arbeidet med å synliggjøre betydningen av frivillig innsats i Ås og hva kommunen kan gjøre for å legge forholdene bedre til rette for frivillig innsats. Dette for å styrke tilhørigheten, engasjementet og fellesskapet i Ås. Planen skal inngå i kommunens plan- og rapporteringssystem. Den har et 4-års perspektiv, hvor tiltakene som skal gjennomføres det enkelte året vil bli fremmet i handlingsprogram og økonomiplan. Hovedelementene i planen vil også inngå i kommuneplanen.

Utv.sak nr 42/06**GNR 15 BNR 4 - HOLSTAD GÅRD - SØKNAD OM FRADELING**

Saksbehandler: Eva Merete Lunde

Arkivnr: GB 15/4

Saknr.: 05/3708

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	7/06	09.01.2006
Hovedutvalg for teknikk og miljø	24/06	23.03.2006
Formannskapet	17/06	05.04.2006
Hovedutvalg for teknikk og miljø	42/06	01.06.2006

**Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker, hovedutvalg for teknikk og miljø
HTM 01.06.2006:**Alternativ 1

Under henvisning til saksutredningen opprettholder det faste utvalget for plansaker bygnings- og reguleringsjefens vedtak av 09.01.06, sak D 7/06. Klagen fra eier av gnr 15 bnr 4, Terje Wold, tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til avgjørelse.

Alternativ 2

Det faste utvalget av plansaker tar klagen fra Terje Wold til følge og dispenserer i medhold av plan- og bygningslovens § 7 fra kommuneplanens bestemmelse § 10 og vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 93 h, jfr. § 63 samt Jordlovens § 12 fradeling av boligtomt på ca 1250 m2 fra eiendommen gnr 15 bnr 4, slik det er vist på vedlagte situasjonskart 1:1000 datert 03.03.06, vedlegg 3b. Kommuneplanens bestemmelser for uregulerte byggeområder skal gjelde for den fradelte tomta.

Ås, 22.05.06

Per A. Kierulf
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Administrativ behandling:

Behandlet delegert av bygnings- og reguleringsjefen med vedtak datert 09.01.06

Avgjørelsesmyndighet:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Behandlingsrekkefølge:

1. Det faste utvalget for plansaker
2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Kopi av søknadsskjema
2. Oversiktskart 1:10 000 datert 03.03.06
- 3a. Søkers situasjonskart 1:2000 datert 04.10.05

3b. Situasjonskart 1:1000 datert 03.03.06

3. Delegert vedtak av 09.01.06
4. Klage på avslått vedtak datert 31.01.06
5. Utsnitt av reguleringsplan for Holstadkulen som viser det aktuelle arealet.

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Terje Wold, Søndre Holstad gård, Drøbakveien 260, 1430 ÅS
Plan- og utviklingssjef Ellen Grepperud, her
Landbrukssjef Svein Skøien, her

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken

Terje Wold, eier av Søndre Holstad gård, gnr 15 bnr 4, har søkt om fradeling av et areal på ca 1,3 daa fra eiendommen. Det omsøkte arealet er i henhold til reguleringsplan for Holstadkulen, stadfestet 03.03.78, reguler til landbruksformål. Arealet grenser til eksisterende bebyggelse i Herløgs vei. Søknaden ble behandlet delegert av bygnings- og reguleringsjefen med vedtak av 09.01.06.

Klage på avslått delesøknad

Vedtaket ble påklaget av søker Terje Wold i brev datert 31.01.06. Her vises det til at hans sønn Tarald Wold har ønske om å bygge bolig i nærheten av gården og at den tiltenkte tomten er et område med snauhogst. Han finner avslaget urimelig og mener at reguleringsplan for Holstadkulen bør kunne fravikes. På bakgrunn av det han oppfatter som en liknende sak, gnr 22 bnr 11, fradelinga av tomt fra Trosterud gård der Sveinung Jensen ble innvilget fradeling av en boligtomt, er det uforståelig at søknaden avslås.

Vurdering av klagen

I den gjeldende reguleringsplanens bestemmelser står det i punkt 3 at i områder for landbruk ikke tillates oppført bebyggelse uten naturlig tilknytning til landbruket. Det framgår ikke tydelig av søknadspapirene at det søkes om dispensasjon fra bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan. Dersom en forutsetter at det søkes om dispensasjon fra denne planbestemmelsen, gir plan- og bygningslovens § 7 kommunen adgang til å fravike en vedtatt plan eller bestemmelse. En dispensasjon kan i tilfelle bare gis når særlige grunner foreligger. Det er i søknaden ikke anført særlige grunner. I klagen fremkommer det at sønnen har ønsker om å bygge på den aktuelle tomte, som for øvrig er et område med snauhogst og delvis

fjellgrunn. I henhold til markslagskart er imidlertid området rundt den omsøkte tomta barskogområde av høg bonitet.

Det er vist til sak 99/03510, fradeling av boligtomt fra gnr 22/11. Denne saken var gjenstand for en lang og sammensatt behandling som til sist, i strid med teknisk sjefs innstilling, i hovedutvalg for teknikk og miljøes møte 07.12.00, ble vedtatt med den særlige grunn at det ikke ble ansett å være landbruksinteresser av betydning for tomta som ble søkt fradelt. Fylkeslandbruksdirektøren anmodet den gang politikerne om å foreta vurderinger av langsiktige konsekvenser av utvalgets løpende dispensasjonspraksis. Dette er et spørsmål som vil bli gjenstand for drøftelser i forbindelse med den forestående rulleringen av kommuneplanen for Ås.

Behandling i kommuneplanutvalget

Med henvisning til saksutredningen anbefalte teknisk sjef at det faste utvalget for plansaker ikke tok klagen på avslått delesøknad fra Terje Wold til følge. Utvalget vedtok i møte 23.03.06 imidlertid å sende saken til uttalelse i kommuneplanutvalget. Deres uttalelse fra 05.04.06 lyder som følger: Kommuneplanutvalget anbefaler at det gis dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser i denne saken.

Ny vurdering

I kommuneplanutvalgets uttalelse mangler det en begrunnelse for å anbefale dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser i denne saken. Dette kan tolkes som at kommuneplanutvalget ønsker en mer liberal praksis når det gjelder fradeling i LNF områder. I dette tilfellet kan utvalget antagelig ha valgt å anse som særlige grunner at fradelingen har karakter av å være en beskjeden fortetting innenfor eksisterende tettbebyggelse på Holstadkulen samt at landbruksinteressene på arealet er ubetydelige. Det vises i den sammenheng til diskusjonen i HTM 23.03.06.

Saken har vært drøftet med landbrukssjefen som uttaler at fradeling av en boligtomt på 1,3 dekar kan forsvares ut fra den avkastning eiendommen Søndre Holstad kan gi. I vurderingen er det også lagt vekt på at tomten ligger inntil eksisterende boligområde og at kommuneplanutvalget har anbefalt dispensasjon fra kommuneplanen. Fradeling vil slik landbrukssjefen ser det, heller ikke føre til omdisponering av dyrkbar mark eller skape ulemper for landbruksdrift.

Konklusjon:

Teknisk sjef kan ikke se at angitt begrunnelse for søknad om fradeling er av en slik karakter at det bør gis dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser i denne saken. Ettersom kommuneplanutvalget heller ikke har begrunnet sin anbefaling for å gi dispensasjon, opprettholder teknisk sjef bygnings- og regulerings sjefens innstilling til møte 23.03.06 og anbefaler at det faste utvalget for plansaker ikke tar klagen fra Terje Wold til følge.

Dersom politikerne likevel skulle velge å godkjenne søknaden om fradeling, jfr. kommuneplanutvalgets anbefaling, må de ta stilling til hvilke reguleringsbestemmelser som skal gjelde for den fradelte tomta; gjeldende reguleringsbestemmelser for boligområder i reguleringsplan for Holstadkulen eller kommuneplanens bestemmelser for uregulerte byggeområder. Førstnevnte bestemmelser gir ikke mulighet for oppføring av tomannsbolig innenfor planområdet. Teknisk sjef vil da anbefale at kommuneplanens bestemmelser for uregulerte områder skal gjelde for den fradelte tomta.

Utv.sak nr 43/06**GNR 16 BNR 1 - HAUG NORDRE - SØKNAD OM
JORDSORTERINGSVIRKSOMHET
DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANEN**

Saksbehandler: Tor Johannessen

Arkivnr: GB 16/1

Saknr.: 06/915

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	34/06	27.04.2006
Hovedutvalg for teknikk og miljø	43/06	01.06.2006

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker HTM 01.06.06:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 7 avslås søknaden om jordsorteringsvirksomhet i området mellom vanningsdammen og driftsbygningen på gnr 16 bnr 1, Haug Nordre. Tiltaket er i strid med arealformålet i kommuneplanen, og samlet sett foreligger det ikke tilstrekkelig hensyn som taler for dispensasjon.

Ås, 22.05.06

Arnt Øybekk
Teknisk sjefIvar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef**Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 27.04.2006:**

Ingunn Taksdal (SV) fremmet følgende forslag:

Innstillingens alternativ 2 vedtas med følgende tillegg i punkt 1:

Produksjonssesongen 2006.

Anlegget skal avsluttes og det skal være avviklet og ryddet innen 28.2.2007.

Votering:

SV's forslag ble enstemmig vedtatt

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 27.04.2006:Alternativ 2:

1. Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 7 godkjennes søknaden om en midlertidig drift av jordsorteringsvirksomhet på det samme produksjonsstedet som tidligere på gnr 16 bnr 1, Haug Nordre. Produksjonssesongen 2006.
Anlegget skal avsluttes og det skal være avviklet og ryddet innen 28.2.2007.

2. Det faste utvalg for plansaker vil ta stilling til en drift av virksomheten på et bedre egnet sted på eiendommen, når det foreligger nødvendige uttalelser fra andre myndigheter, og det er fremlagt en fullstendig saksutredning om forholdet.
3. Det skal innsendes en redegjørelse for annen virksomhet på eiendommen som ikke er anmeldt til kommunen, herunder plantesenter og salg av biler fra en del av driftsbygningen.

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonsskart i målestokk 1:5000.
2. Søknad/planbeskrivelse datert 20.03.06 fra Blå Landskapsarkitekter MNLA AS.
3. Landskapsplan.
4. Snittegning.
5. Flyfoto med avmerkede områder.
6. Brev fra Per-Ove Siggerud datert 20.09.05.
7. Brev fra Per-Ove Siggerud datert 16.11.05.
8. Uttalelse fra Landbrukskontoret i Follo datert 06.04.06.
9. Uttalelse fra Statens vegvesen, Region Øst, datert 19.04.06.
10. Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus datert 20.04.06.
11. Uttalelse fra Akershus Fylkeskommune datert 21.04.06.
12. Merknad datert 16.05.06 fra Bredo Holmsen, Nyveien 40

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Søknaden med dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

1. Per Ove Siggerud, Nyveien 76, 1430 ÅS
2. Akershus Fylkeskommune, Sentraladministrasjonen, Avdeling for regional utvikling, Schweigaardsgt. 4, 0185 OSLO
3. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Landbruksavdelingen, Postboks 8111 Dep., 0032 OSLO

SAKSUTREDNING:

Eksisterende forhold og planstatus

Gnr 16 bnr 1, Haug Nordre, ligger ca. 1 km vest for Korsegården ved RV 152, og utgjør totalt 142 daa hvorav 116 daa benyttes til kornproduksjon. Eiendommen eies av Per Ove Siggerud, og er bebygget med en bolig (våningshus) i en etasje samt loftsetasje, et lite verksted/garasjebygg og en driftsbygning. Eiendomstypen er landbruk. Eiendommen er uregulert, men omfattes av kommuneplan for Ås kommune 2002-2012, der den ligger innenfor et område som er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde med verdifulle landskapskvaliteter.

Det faste utvalg for plansaker godkjente i 2001 midlertidig drift av jordsorteringsvirksomhet på eiendommen - slik at virksomheten skulle være fullstendig avviklet innen utgangen av

2005. Videre har bygningsmyndighetene gitt midlertidig dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for at 2/5 av driftsbygningen skal kunne disponeres av Ambulansetjenesten i Akershus, avd. Søndre Follo for sin virksomhet fram til 01.01.07. Uten at bygningsmyndighetene er kontaktet, er det senere etablert et lite hagesenter på eiendommen, samt salg av biler fra en del av driftsbygningen.

Tidligere behandling av saken om jordsortering

Etter å ha drevet i 7 sesonger med ulovlig virksomhet med jordsortering på gnr 16 bnr 1, Haug Nordre, vedtok det faste utvalg for plansaker i møte 14.05.98, sak nr 30/98, å gi Per Ove Siggerud dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for å drive denne virksomheten.

Akershus fylkeskommune v/Fylkesrådmannen påklaget 16.06.1998 Ås kommunes vedtak til fylkesmannen i Oslo og Akershus. Etter Fylkesrådmannens vurdering var plasseringen av jordsorteringsanlegget i strid med regionale og nasjonale kulturmiljøverdier. Det ble påpekt at Haug Nordre ligger på en karakteristisk endemorene, i et åpent og vakkert kulturlandskap med stor tidsdybde. Hele moreneryggen vest for Korsegården skal anses å være et sammenhengende fornminneområde. Gårdstunet på Haug Nordre ligger like inntil Rv 152, Drøbakveien, som følger et svært gammelt veifar over moreneryggen. Langs Drøbakveien finnes et særpreget kulturmiljø der eksisterende gårdsbebyggelse og landskapselementer langs veien, som gravhauger og trekker, har stor betydning. Kulturminnene og jordbrukslandskapet danner et samlet kulturmiljø av nasjonal verdi. Som del av dette miljøet har gårdsanlegget på Haug Nordre stor bevaringsverdi. Anlegget er godt synlig i landskapet også sett fra riksveien.

I brev datert 28.02.01 opplyste Fylkesrådmannen at han ville kunne trekke klagen dersom kommunen gikk inn for at jordsorteringsvirksomheten skulle være avviklet innen utgangen av år 2005. På denne bakgrunn vedtok Hovedutvalg for teknikk og miljø enstemmig i møte den 10.05.01, sak nr. 40/01, følgende:

”Det faste utvalg for plansaker viser til tidligere vedtak i sak 30/98 og Fylkesrådmannens klage av 16.06.98 på vedtaket samt saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og godkjenner i medhold av plan- og bygningslovens § 93 midlertidig drift av jordsorteringsvirksomhet på gnr 16 bnr 1 - Haug Nordre - slik at virksomheten er fullstendig avviklet på eiendommen innen utgangen av 2005. Virksomheten skal i denne perioden foregå innenfor de areal- og volumgrenser som er fastsatt i tidligere vedtak 30/98. Området nærmest Drøbakveien skal være avviklet som produksjonsområde/lagringsplass for jordmasser innen 01.09.2001.”

Tillatelse til videre midlertidig virksomhet med jordsortering

Vedtaket fra 2001 om avvikling av jordsorteringsvirksomheten innen utgangen av 2005, innebærer at all jordmasse i forbindelse med denne virksomheten fra dette tidspunkt skulle vært fjernet fra eiendommen. I stedet for å etterkomme vedtaket har Siggerud fått påfylt store mengder med ny jord på eiendommen. Siggerud opplyser at våren/forsommeren normalt er toppsesongen for jordsalget. Han oppgir at han derfor har måttet motta jordmasser på vinterstid, for å kunne etablere en kontinuerlig drift.

Hovedutvalget for teknikk og miljø vedtok i møte den 27.04.06, sak nr 34/06, at Siggerud skulle få drive midlertidig drift av jordsorteringsvirksomhet på det samme produksjonsstedet

som tidligere ut produksjonssesongen 2006. Forutsetningen er at anlegget skal være aviklet og ryddet innen 28.02.2007.

Søknad om å opprettholde virksomheten med jordsortering

Bygningsmyndighetene har den 22.03.06 mottatt en fullstendig søknad fra Per Ove Siggerud om å opprettholde virksomheten med jordsortering på Haug Nordre. Bygningsmyndighetene er tidligere gjennom brev datert 20.09.05 og 16.11.05 kjent med at Siggerud ønsker å opprettholde virksomheten, men har ikke kunnet behandle forholdet, da det bl.a. ikke har blitt utarbeidet en utomhusplan for det aktuelle området. Siggerud viser til at jordproduksjon utgjør en vesentlig del av den totale driften av de to eiendommene som han har. I denne forbindelse foreslår han å flytte anlegget til området mellom vanningsdammen og driftsbygningen. Siggerud hevder at denne plasseringen gjør at innsynet fra riksveien blir borte. Han mener også at jordsorteringsvirksomheten ikke vil fremstå som ruvende og skjemmende sett fra Nyveien i nord, da jordmassene vil være langt lavere enn driftsbygningen og steinfyllingen som den er anlagt på.

Det er innlevert en landskapsplan som er utarbeidet av Blå Landskapsarkitekter MNAL AS. Forslaget viser en helhetsplan som viser beliggenhet av jordsortering/deponering og hvordan en slik virksomhet kan tilpasses de nærmeste omgivelser og landskapet på stedet.

Landskapsplanen viser at virksomheten er flyttet og lagt ca. 10-15 m lavere enn dagens nivå. I tillegg blir den liggende bak låve/driftsbygning. Videre er jordproduksjonsområdet strukturert slik at tilkjørte masser legges for seg på et område, mens ferdige jordmasser legges opp i ranker på et område. Rankene har en høyde på ca. 3 m og bredde ca. 12 m. Mellom rankene er det tilrettelagt kjøre- og manøvreringsareal. Fra Drøbakveien er det anlagt en adkomstvei til anlegget. Anleggsveien er lagt i en jevn og storlinjet bue med jevn stigning. Det er videre beskrevet en definert avgrensning og bufferzoner av anlegget mot både sør, nord, øst og vest.

Akershus fylkeskommune / Fylkesrådmannen

I brev datert 21.04.06 viser Fylkesrådmannen til tidligere uttalelse i saken fra 1998 om kulturminneverdiene i området (se avsnittet over om tidligere behandling av saken). Fylkesrådmannen opprettholder tidligere vurdering av områdets høye kulturminneverdi. Jordsorteringsvirksomheten innebærer inngrep som ikke vurderes forenlig med kulturminneverdiene som landskapet og miljøet på moreneryggen innehar. Eiendommen ligger eksponert i landskapet, og virksomheten vil, på tross av de foreslåtte avbøtende tiltakene i landskapsplanen, fortsatt bli godt synlig for omgivelsene. Fylkesrådmannen opprettholder på denne bakgrunnen frarådingen av innvilgelse av dispensasjon for jordsorteringsanlegget.

Fylkesrådmannen fraråder ut i fra ovennevnte merknader kommunen å innvilge dispensasjon for omsøkte tiltak. Fylkesrådmannen ber om å bli underrettet om vedtak i saken.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

I brev datert 20.04.06 fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus påpeker landbruksavdelingen at jordbruksarealene som det nye jordsorteringsanlegget skal ligge på, er lettbrukt fulldyrka jord av nasjonal verdi, og arealene ligger som en del av et større sammenhengende jordbruksområde og kulturlandskap. Landbruksavdelingen minner om kommunens ansvar for å ivareta nasjonale og regionale resultatmål for vern av jordressurser og kulturlandskap. Målsettingen er en halvering av omdisponeringstakten for de beste jordressursene innen 2010.

Landbruksavdelingen fraråder at det gis dispensasjon for jordsorteringsanlegget. Et jordsorteringsanlegg bør primært kunne plasseres slik at det ikke berører nasjonalt viktige jordressurser og kulturlandskap.

Landbruksavdelingen kommer ellers inn på en del vilkår/krav som må etterkommes dersom kommunen likevel skulle gi tillatelse til anlegget. Fylkesmannen ber om å bli holdt orientert om kommunens vedtak i saken.

Landbrukskontoret i Follo

I brev datert 06.04.06 viser Landbruksjefen til at forslaget til jordsorteringsanlegg tar hensyn til at virksomheten bør ligge mer skjermet for utsyn og innsyn. Selve virksomheten vil også få et langt mer ryddig preg med disse planene.

Landbrukskontoret er kjent med at det er stort behov i Follo for egnede steder for mottak, sortering og videreforedling av rene jordmasser fra diverse byggeaktiviteter. Dette er en aktuell tilleggsnæring til landbruket. I forhold til de rene landbruksinteresser, mener han derfor at en slik virksomhet i et visst omfang bør kunne tillates på Haug Nordre.

Plan- og utviklingssjefen

Plan- og utviklingssjefen i Ås kommune er skeptisk til etablering av et jordsorteringsanlegg i et område som i kommuneplanen er markert med verdifulle landskapskvaliteter. Hun går i mot at det gis dispensasjon fra kommuneplanen.

Statens vegvesen

Statens vegvesen øst vil i brev av 19.04.06 ikke motsette seg etablering av jordsorteringsevne på gnr 16 bnr 1. Avkjørselen fra rv. 152 til eiendommen er tidligere utbedret i henhold til deres krav. De forutsetter at virksomheten ikke medfører tilgrising av jord mv. på riksveien.

Når det gjelder hagesenter og salg av biler på eiendommen gnr 61 bnr 1, gjør de oppmerksom på at det ikke er søkt om eller innvilget avkjøringstillatelse fra riksveien til slik virksomhet. Det kan heller ikke påregnes at slik tillatelse vil bli gitt. Pga. eiendommens beliggenhet i forhold til sentrumsfunksjoner og tettsted, er det ikke ønskelig med publikumsrettet virksomhet på eiendommen.

Merknad fra nabo

I brev datert 16.05.06 opplyser Bredo Holmsen, eier av gnr 16 bnr 3, Nyveien 40, at han ikke har fått noe nabovarsel. Hans eiendom grenser til Haug Nordre i syd og vest. Han mener at det ikke er noe grunnlag for et jordforbedringsanlegg i området. Han viser til den store forurensningen og støyen for alle som bor i nærheten. Etter hans mening er det foreliggende forslaget en meget omfattende endring av jordbruksområdet, og vil bety en betydelig forsterket sjenanse for alle som bor i dette området. En godkjennelse av tiltaket vil bety at dette området blir omdannet til et nytt industriområde.

Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse

Tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningslovens § 93. Den omsøkte virksomheten ligger innenfor et område som i kommuneplanen er angitt som landbruks-, natur og friluftsområde med verdifulle landskapskvaliteter. Jordsorteringsevne kan ikke betraktes som stedbunden næring, men mer som en form for industri-/anleggsvirksomhet. En

godkjennelse av anlegget vil derfor være i strid med kommuneplanen, og i følge plan- og bygningsloven er denne bindende. Et tiltak i strid med den må derfor ha dispensasjon etter § 7 i samme lov. Etter denne bestemmelsen kan det gis dispensasjon fra bestemmelser som følger av, eller er vedtatt i medhold av plan- og bygningsloven når særlige grunner taler for det

Den foreslåtte plasseringen mellom vanningsdammen og driftsbygningen er bedre enn der virksomheten har vært drevet tidligere. Området er lavere enn dagens nivå, og dimensjonen på driftsbygningen bidrar til dempe den visuelle virkningen av anlegget. Landbrukssjefen ser på virksomheten som en aktuell tilleggsnæring til landbruket. Dersom det skulle bli tillatt med fortsatt jordsortering på eiendommen, vil det bli stilt som krav at produksjonsanlegget på det omsøkte området skal være ferdig opparbeidet før virksomheten tillates igangsatt. Videre gjør Fylkesrådmannen oppmerksom på at det kan bli aktuelt å foreta arkeologisk registrering. Skulle kommunen gi dispensasjon, må en søknad om omdisponering av jordbruksareal også behandles etter jordlovens § 9, og virksomheten bør også ha en midlertidig karakter.

Selv om landskapsplanen viser et strukturert jordproduksjonsområde, har erfaringen med jordproduksjonen gjennom årene vist at jordhaugene til tider har hatt store dimensjoner. Gårds- og landskapselementer langs Rv 152 i dette området er vesentlige kulturbetingede elementer som har stor betydning for kulturlandskapet. Det er vanskelig å drive omsøkte virksomhet på dette stedet uten at kulturlandskapet skjemmes. Selv om virksomheten ikke blir synlig fra Drøbakveien idet man passerer eiendommen, vil den fortsatt være godt synlig i kulturlandskapet sett fra både vest og nord. Anlegget vil utgjøre et fremmedelement i det åpne landskapet. Haug Nordre ligger midt i et område som er avmerket med verdifulle landskapskvaliteter på kommuneplankartet. Bygningsmyndighetene har tidligere påpekt at virksomheten i utgangspunktet bør skje innenfor et område som allerede er regulert til næringsformål. Både Akershus fylkeskommune ved Fylkesrådmannen og Fylkesmannen i Oslo og Akershus fraråder at det gis dispensasjon for jordsorteringsanlegget. Begge ber om å bli underrettet om vedtak i saken. På denne bakgrunn kan ikke teknisk sjef, etter en samlet vurdering, se at det er gitt opplysninger som tilsier at det foreligger særlige grunner for å dispensere fra kommuneplanen. Teknisk sjef anbefaler derfor det faste utvalg for plansaker å avslå søknaden

Utv.sak nr 44 /06**R-138 - REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LURENGA**

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug

Arkivnr:

Saknr.: 03/00627

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
--------	------------	----------

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker 01.06.2006:

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-2, pkt. 1, godkjenner Ås kommune forslag til reguleringsplan for Lurenga, som vist på kart datert 01.02.2005, med reguleringsbestemmelser datert 24.05.2004, revidert 01.02.2005.

Ås, 22.05.2006

Per A. Kierulf
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Forhåndsvarsling:	25.03.2003
Det faste utvalg for plansaker 1. gang:	10.06.2004
Offentlig ettersyn:	29.06. – 10.09.2004
Det faste utvalg for plansaker 2. gang:	17.02.2005
Kommunestyret:	09.03.2005
Det faste utvalg for plansaker 3. gang:	15.12.2005
Offentlig ettersyn:	14.02. – 17.03.2006
Det faste utvalg for plansaker 4. gang:	27.04.2006
Det faste utvalg for plansaker 5. gang:	01.06.2006
Kommunestyret:	

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Oversiktskart i målestokk 1:3000
2. Reguleringsplankart, datert 01.02.2005
3. Reguleringsbestemmelser, datert 24.05.2004, revidert 01.02.2005
4. Arealopplysninger, datert 21.08.2003
5. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), datert 31.08.2004
6. VA-plan for Lurenga, alternativ 1 og 2
7. Utskrift av møtebok fra møte i hovedutvalg for teknikk og miljø, datert 28.02.2005
8. Utskrift fra møtebok fra møte i kommunestyret, datert 17.03.2005
9. Forslag til tursti i området fra Ås rostasjon til Skuggebukta, innkommet 20.09.2005
10. Opprinnelig forslag til tursti, alternativ 1, datert 01.02.2005
11. Forslag til endring av innkommet forslag til tursti, alternativ 2, datert 01.12.2005
12. Forslag til endring av innkommet forslag til tursti, alternativ 3, datert 02.12.2005

13. Utskrift fra møtebok fra møte i hovedutvalg for teknikk og miljø, datert 15.12.2005
14. Kopi av brev fra advokat Olav Felland, datert 17.03.2006
15. Kopi av brev fra kommuneingeniør Gunnar Larsen, datert 06.04.2006
16. Kopi av brev fra fylkesrådmann Harald K. Horne, innkommet 07.04.2006
17. Vedtak fra fylkesutvalget i møte 04.05.2006, datert 09.05.2006

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Reguleringsplankart i målestokk 1:1000, datert 24.05.2004, revidert 01.02.2005
Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Adressater i følge liste
Blå landskapsarkitekter AS, Raveien 2, 1430 Ås
Advokat Olav Felland, 3880 Dalen

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

I kommuneplanens arealdel 2002-2012 for Ås kommune er Lurenga vist som byggeområde B10. I planbestemmelser og retningslinjer for planen står det at "For byggeområde B10 skal reguleringsplan sikre en begrenset landskapstilpasset utbygging, med et økonomisk og miljømessig forsvarlig avløpssystem, hvor det er tatt hensyn til allmennhetens interesser for en grønn og tilgjengelig strandsone. Reguleringsplanen for Lurenga skal åpne for at området får maksimalt 15 boliger, inkludert eksisterende bolig. Trase for en turvei langs Årungen, nordover fra rostadion forbi Lurenga, skal vises på reguleringsplankartet. Utbygging av Lurenga skal baseres på etablering av et lokalt avløpsanlegg som fanger opp ny og eksisterende bebyggelse i reguleringsområdet, samt eksisterende bebyggelse ved rostadion. Reguleringsplanen skal ha detaljerte bestemmelser om utformingen av bygningene som gir området en tiltalende fjernvirkning."

Området er avgrenset av Årungen i vest, mot rostadion og Syverudveien i sørøst og opp mot Sollia i nord, og har tidligere vært disponert til fritidsbebyggelse. Vegetasjonen består av blandingsskog, og terrenget er ganske kupert med bart fjell og knauser. I kommuneplanen er området disponert til boligområde og landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) med sterke natur- og friluftinteresser. Området er på ca 60 dekar og er i dag bebygd med 14 fritidsboliger og fire bolighus. En tomt er ubebygd.

Risiko- og sårbarhetsanalyse:

Det er foretatt en risiko- og sårbarhetsanalyse av planområdet, se vedlegg 5. Under temaet natur- og miljøforhold er det trukket fram to punkter:

- 1) I rapport for biologisk mangfold er rik edelløvskog registrert nært inntil planområdet, nærmere bestemt i skrenten bak rostadion. Vegetasjonen består av alm- og lindeskog og kantvegetasjon. I tillegg til eik er det bøk, ask, lind og hassel. I dette området er mange sjeldne (og muligens) rødlistede sommerfugler. Kattugle hekker i lokaliteten og floraen er ganske rik med forekomster av sjeldne arter som mattestarr og sprikepiggrør.
- 2) I plan for kulturminner er Syverudveien registrert som et gammelt veifar og det er også registrert en gammel potetkjeller på gnr 39 bnr 1 som er innenfor planområdet.

Under temaet menneskeskapte forhold er det trukket fram et tredje punkt:

- 3) Årungen er svært forurensset og bading frarådes. Kommunalteknisk avdeling i Ås har imidlertid satt i gang en tiltaksplan (fram til 2012) for å forbedre badevannskvaliteten.

Ved gjennomgang av sjekklisten for arealplanlegging, som danner grunnlaget for vurdering av risiko og sårbarhet, er konklusjonen at det ikke er registrert forhold som skulle tilsi spesiell beredskap. Antall avkjørsler blir redusert og forbedret, som en følge av reguleringsplanen, og det fremmer trafikksikkerheten. Dette gir bedre atkomstmuligheter for brannbil eller ambulanse til området ved eventuelle ulykker. Reguleringsplanen med reguleringsbestemmelsene er ganske detaljerte og formålet er å ivareta kvalitetene ved området, blant annet biologisk mangfold og kulturminner.

Forhåndsuttalelser:

Planen ble forhåndsvarslet 25. mars 2003. Det er kommet inn bemerkninger fra følgende berørte parter:

1. Akershus fylkeskommune, Avdeling for regional utvikling (05.05.03/12.08.03) viser til at det er registrert en rekke automatiske fredete kulturminner i områdene rundt Lurenga. De krever derfor arkeologiske registreringer av planområdet. Når det gjelder nyere tids kulturminner, er området befart tidligere i forbindelse med andre saker. Innenfor planområdet er det SEFRAK-registrert et kulturminne på gnr 39 bnr 1, Skuggen. Det er en murt potetkjeller som er ca 4 meter bred og 4 meter lang. De trekker fram den gamle Syverudveien som et verdifullt kulturminne og eksempel på en eldre landevei som går gjennom et variert jordbrukslandskap. De forutsetter at kommuneplanen for Ås legges til grunn i det videre planarbeidet. Akershus fylkeskommune utførte arkeologiske registreringer i planområdet sommeren 2003. Det ble ikke funnet automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet.
2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Landbruksavdelingen (06.05.03) forutsetter at det ikke planlegges boliger innenfor LNF-områdene i kommuneplanen, og at reguleringsplanens avgrensning samsvarer med kommuneplanens avgrensning av boligområder. Til slutt ber de om arealopplysninger for å vurdere landbruksmessige konsekvenser av reguleringsplanen.
3. Det kongelige landbruksdepartement (24.04.03) har foreløpig ingen bemerkninger til planen, men ber om å få tilsendt forslag til reguleringsplan.
4. Statens vegvesen (26.03.03) har ingen bemerkninger til varselet.
5. Hafslund Nett Øst AS (27.03.03) opplyser at det er 240 V linjer og kabler innenfor planområdet og at det må tas hensyn til anleggene. Kabler må påvises før det graves i området. De anbefaler å sette av areal til ny nettstasjon. De foreslår stikkveien mellom gnr 39 og bnr 30 og 31 nær Syverudveien. Tomten bør være ca 4 x 5 meter, med den lengste siden langs veien. Det må være kjørbart for lastebil helt fram til tomten. De gjør oppmerksom på at utbygger må bære alle kostnader som Hafslund Nett Øst AS får ved utbygging av nettet. Sistnevnte gjelder også eventuelle flyttinger/endringer av eksisterende nett.
6. Naturvernforbundet i Ås (22.05.03) mener at en turvei langs Årungen kan komme i konflikt med fugle- og dyrelivet. Mange fuglearter hekker langs strandsonen. De mener derfor at turveien fra Rostadion ikke bør forlenges bort til Lurenga. De påpeker at flere helårsboliger på Lurenga vil føre til økt biltrafikk, som er til ulempe for fotgjengere og syklist langs Syverudveien. Veien er på enkelte strekninger uoversiktlig og økt trafikk øker ulykkesrisikoen. Eventuell utvidelse av veien med gang- og sykkelvei vil ødelegge området karakter som friluftsområde. De er ikke

- særlig begeistret for boligbygging på Lurenga, eller andre steder langs Årungen østside, og mener at dette området bør være forbeholdt friluft- og rekreasjonsformål.
7. Statskog SF (09.05.03) viser til at de tidligere har vist en positiv holdning til omdisponeringer av arealer langs Årungen til boligformål. De peker blant annet på behovet for å få orden på vann- og avløpssystemet i området. De ønsker et møte for å diskutere muligheter for areal til boligformål i Prestegårdsskogen.
 8. Elisabeth H. og Thomas Aakerman (30.03.03) som fester gnr 39 bnr 1 fnr 2, lurer på om det er planer om utbedringer av Syverudveien nordover, om boligene/hyttene nord for Lurenga må tilknytte seg nytt avløpssystem, om det blir restriksjoner og/eller vil allerede gjeldende restriksjoner om bruk av hyttene som helårsboliger bli håndhevet, om det foreligger planer om tilknytning til offentlig vann eller om det kun er avløp/kloakk som er planlagt, om det er tenkt å bygge nye boliger eller om det er tenkt at eksisterende hytter skal reguleres til boliger.
 9. Eva og Inge Revhaug (12.05.03) viser til at de eier gnr 39 bnr 15 (inkludert 2 stikkveier mellom gnr 39 bnr 30, 27 og 19) og gnr 39 bnr 22 og 33. Hagen deres strekker seg sydover til grense mot gnr 39 bnr 33 og dette arealet ønsker de fortsatt å benytte som hage tilknyttet sin bolig (gnr 39 bnr 15). For gnr 39 bnr 22 ønsker de et nytt bolighus, med strandlinje, med atkomst fra øst. Gnr 39 bnr 33 ønsker de å beholde som hytte hvis det ikke kommer sti/vei nede ved vannet. Hvis det blir sti/vei, ønsker de å skille ut tomten til boligformål med strandlinje. Når det gjelder avløpssystem, mener de at det mest miljøvennlige er å transportere bort kloakken, for eksempel ved pumping i ledning i vannet. Et pumpeanlegg, eventuelt lokalt renseanlegg, foreslår de lagt i Skuggen (husmannsplassen nord for Lurenga) i nordgående dalføre som går fra deres atkomstvei langs Syverudveien. Når det gjelder turvei viser de til at Ås kommune tidligere har vedtatt trase for turvei fra Rostadion og opp mot Syverudveien. De skriver at deres synspunkt er de samme i dag som den gangen. De viser til rettslige forhold og sak med Konfliktrådet og til slutt viser de til tidligere innspill i forbindelse med kommuneplanen.
 10. Kenneth Dybhavn (u.d.) som eier gnr 39 bnr 25 har tegnet inn en trase fra nåværende sti/traktorvei opp fra Årungen på østsiden av planområdet opp til gnr 39 bnr 30. Derfra svinger traseen vestover mellom gnr 39 bnr 30 og gnr 39 bnr 31 og på vestre del av eiendomsgrensene på eiendommene gnr 39 bnr 31, 25 og 26. Deretter svinger traseen øst og videre nordover, vest for Syverudveien. I denne traseen mener han at det er naturlig å føre vann-, kloakk-, strøm- og telefonledninger m.m. og turvei. Da holdes turveien unna hovedveien, og det blir minimalt arbeid med anlegging av turvei. Han foreslår også veiforbindelse mellom gnr 39 bnr 15 og veien ovenfor gnr 39 bnr 31 langs traseen han har foreslått. Da kan eiendommene, som grenser til Syverudveien, få innkjøring til nedre del av tomtene. Det gir mulighet for felles påkjøring til Syverudveien. Han mener at alt på et sted er smart, praktisk og billig for alle parter. Han har også tegnet inn forslag til plassering av garasje på sin eiendom.

I tillegg har administrasjonen hatt møte med Eva og Inge Revhaug (06.05.03) som er grunneiere av gnr 39 bnr 15, 22 og 33 og Terje Wiggo og Tollef Wiggo Nielsen (29.04.04) som har kjøpt eiendom gnr 39 bnr 32. Sistnevnte kom med forslag om erstatningstomter til noen av eiendommene som ligger utsatt/vanskelig til rette for å fungere som boligeiendom, blant annet tomten som de har kjøpt. Saken har også vært forelagt for kommunens Planforum i møte 05.05.04. Planforum anbefaler at "det må ses på muligheten for å tilby erstatningstomter for 2 av de minst tilgjengelige tomtene, og utvidelse av planområdet må vurderes for å få til en god veiløsning."

Kommentarer til bemerkningene:

Nr 1: Arkeologisk registrering er bestilt og utført av Akershus fylkeskommune. Det ble ikke funnet fredete kulturminner innenfor planområdet. Når det gjelder Syverudveien er det ikke foreslått noen endringer på denne. Den skal få framstå som den gjør i dag.

Nr 2: Reguleringsplanens avgrensning er blitt utvidet mot nord, blant annet for å innlemme tre boligeiendommer øst for Syverudveien og for å regulere turvei langs Årungen langs hele strekningen. I tillegg er planen utvidet noe mot øst, for å gi to av eiendommene erstatningstomter fordi de opprinnelige eiendommene er vanskelig tilgjengelige og/eller ligger utsatt til med tanke på uheldige fjernvirkninger. Planens utvidelse anses som forsvarlig og er med på å forsterke intensjonene for planområdet. Arealopplysningene ligger ved som eget vedlegg (vedlegg 4).

Nr 3 og 4: Ingen kommentar til bemerkningene.

Nr 5: Det er avsatt areal til nettstasjon på reguleringsplanforslaget.

Nr 6: Det vises til at reguleringsplanforslaget er i samsvar med kommuneplanens intensjoner for området. Friluftsliv- og rekreasjon kan komme i konflikt med fugle- og dyreliv, men turvei langs Årungen er en forutsetning for denne reguleringsplanprosessen. Allmennhetens tilgang til Årungen er utgangspunktet, i tillegg til at man ønsker å få ordnede forhold med boligsituasjonen for å redusere uønskede utslipp i Årungen. Som nevnt ovenfor i punkt 1 er det ikke forslag om å gjøre noe med Syverudveien, og det er heller ikke forslag om å bygge gang- og sykkelvei langs denne. At området blir boligområde vil øke biltrafikken litt, men det er foreslått å begrense antall atkomstveier til Syverudveien, og det er en fordel med hensyn til trafiksikkerheten.

Nr 7: Det vises til at Prestegårdsskogen ikke er disponert til boligformål i kommuneplanen, og at det derfor ikke er behov for et møte om det i denne saken.

Nr 8: Det er ikke planer om utbedringer av Syverudveien, kun å redusere antall atkomstveier til denne. Eksisterende fritidseiendommer skal omreguleres til boligeiendommer. Det innebærer at noen hytter må rives, mens noen muligens kan bli en del av en framtidig bolig. Hyttene på to av eiendommene er foreslått revet mot at de får to nye erstatningstomter, se felt B4 på reguleringsplanforslaget. Boligene skal tilkoples lokalt avløpsanlegg.

Nr 9: Reguleringsplanforslaget innebærer at deres eiendom gnr 39 bnr 22 blir regulert til boligomt. Deler av eiendom gnr 39 bnr 33 foreslås innlemmet i friområdet/turveien langs Årungen og resten tillegges eiendom gnr 39 bnr 23. Dette pga eiendommens nærhet til Årungen og fordi det er svært vanskelig å få til en atkomstvei uten store inngrep i naturen. Det er ønskelig å begrense antall boliger nær Årungen planlagte turvei. Deres boligeiendom gnr 39 bnr 15 blir regulert til bolig og til friområde/turvei langs vestsiden mot Årungen og får tillagt gnr 39 bnr 32 i øst. Gnr 39 bnr 32 får en erstatningstomt i felt B4. Deres eiendom gnr 39 bnr 15 får rett til å ha en enkel brygge ved Årungen, jfr. punkt 9 i reguleringsbestemmelsene, i likhet med eiendom gnr 39 bnr 49. I tillegg til turveien langs Årungen er det også avsatt område for turvei sørøst i planområdet opp til Syverudveien.

Nr 10: Det vises til at deler av hans forslag utgjør en del av det som er foreslått i reguleringsplanforslaget. Som nevnt under punkt 6 er blant annet turvei langs Årungen utgangspunktet for å regulere i Lurenga.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

I kommuneplanen for Ås er det vedtatt en omdisponering av Lurenga fra fritidsformål til boligformål. Det er satt konkrete krav i kommuneplanen, som sitert innledningsvis, for reguleringsplan og reguleringsbestemmelser for Lurenga.

Lurengas beliggenhet gjør at den kan ligge utsatt til for motstridende interesser mellom grunneiere og allmennheten når det gjelder tilgang til Årungen. Planforslaget inneholder forslag som for enkelte muligens kan oppleves som inngrep og forringelse av sin eiendom. Det er likevel tatt hensyn til de enkeltes interesser så langt det har latt seg gjøre, uten at det har gått på bekostning av kommuneplanens intensjoner for området, som blant annet er å ta ”hensyn til allmennhetens interesser for en grønn og tilgjengelig strandsone”.

Det er lagt vannledninger i vannet og det vil bli plassert et lokalt avløpsanlegg i område avsatt til friområde. Det stilles spesifikke krav til boligens utforming, fargesetting og landskapstilpasning. Tomtene er relativt romslige. For å bevare opprinnelig terreng og vegetasjon i størst mulig grad er det satt strengere begrensninger på boligens bruksareal, enn hva som er vanlig i andre boligområder. Sistnevnte for å gi ”området en tiltalende fjernvirkning”, jfr. kommuneplanen.

Reguleringsplanens avgrensning er blitt utvidet mot nord, blant annet for å innlemme tre bebygde boligeiendommer øst for Syverudveien og for å regulere turvei langs Årungen langs hele strekningen. I tillegg er planen utvidet noe mot øst, for å gi to av eiendommene erstatningstomter fordi de opprinnelige eiendommene er vanskelig tilgjengelig og/eller ligger utsatt til med tanke på uheldige fjernvirkninger. Planens utvidelse anses som forsvarlig og er med på å forsterke intensjonene for planområdet.

Det er skilt noe mellom bestemmelsene på boligfeltene på vestsiden og østsiden av Syverudveien, siden boligfelt B1 ligger utenfor området som er avmerket i kommuneplanen.

Forslag til reguleringsplan og reguleringsbestemmelser inneholder til dels svært detaljerte bestemmelser, som vil være et nyttig redskap for å styre utviklingen i Lurenga i en positiv retning, i samsvar med kommuneplanens bestemmelser. Planforslaget anses som tilstrekkelig bearbeidet til å bli lagt ut til offentlig ettersyn.

Teknisk sjef anbefaler at det faste utvalg for plansaker legger planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Offentlig ettersyn – innkomne bemerkninger:

I henhold til vedtak i det faste utvalg for plansaker i møte 10.06.2004 ble saken lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 29.06.2004 – 10.09.2004. Saken ble også sendt berørte parter til uttalelse. Det er innkommet følgende bemerkninger:

11. Akershus fylkeskommune, Avdeling for regional utvikling (29.06.2004) viser til at det er utført arkeologisk registrering i området og at det ikke ble funnet automatisk fredete kulturminner. Fylkesrådmannen ber om at de som utfører arbeid i marken gjøres oppmerksom på at det kan finnes fornminner i området. Dersom det støtes på et fornminne skal arbeidet stanses og Akershus fylkeskommune varsles, jfr. kulturminnelovens § 8. Ellers er fylkesrådmannen positiv til planforslaget.
12. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingen (16.09.2004) har forståelse for at avgrensningen av planen avviker noe fra kommuneplanens arealdel og at størstedelen av landbruksområdene reguleres til friområde og spesialområde; friluftsområde. *Landbruksavdelingen* anbefaler likevel at det knyttes reguleringsbestemmelser til reguleringsformålene friområde og spesialområder for å ivareta områdene. Til slutt er de fornøyd med at arealopplysningene er oversendt.

Miljøvernavdelingen etterlyser også reguleringsbestemmelser for friområdet. De viser til at det er registrert naturtyper av nasjonal og regional betydning. Kantsonene er viktige for fugler og andre organismer knyttet til vassdraget. En svært viktig naturtype rett sør for planområdet er registrert med rik vegetasjon og sjeldne arter som blant annet rødlistede sommerfuglarter. De mener derfor at hensynet til biologisk mangfold ikke er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget. Miljøvernavdelingen anbefaler å regulere friområdet til friområde vegetasjonssone der hovedformålet er bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon og at dette i tillegg konkretiseres i reguleringsbestemmelsene. Miljøvernavdelingen anbefaler at eksisterende vegetasjon bevares i størst mulig grad i friområdet, siden kantsonen inngår som en del av en større sammenheng med grøntstruktur og naturtyper. De forutsetter at kantsonen på det smaleste er minimum 10 meter bred av hensyn til biologisk mangfold. Dersom kommunen ønsker å anlegge en turvei i friområdet anbefaler de en enkel standard, jfr. DN-håndbok 3 1993, "Naturvennlig tilrettelegging for friluftsliv". De anbefaler også å utarbeide reguleringsbestemmelser til friluftsområdene, F1 og F2 for å ta vare på biologisk mangfold og allmennhetens behov. Konklusjonen er at de fraråder forslaget til reguleringsplan pga misvisende reguleringsformål og manglende planbestemmelser for friområdet. Til slutt anbefaler de en kantson som på det smaleste er minst 10 meter bred i friområdet.

13. Statens vegvesen (28.06.2004) viser til at planforslaget er i samsvar med kommuneplanen og har ingen merknader til planen.
14. Hafslund Nett AS (08.09.2004) påpeker at det er viktig at eventuelle utbygger(e) tar kontakt i god tid hvis det er behov for ny nettstasjon.
15. Statskog SF (10.09.2004) har ingen merknader til planen, men ønsker å bli underrettet om det videre planarbeidet.
16. Ås eldreråd (24.08.2004) er positive til de svært detaljerte reguleringsbestemmelsene. De ønsker at det skal fokuseres på trykgheten for de eldre ved utbygging av veier i boområdet og ved ferdsel langs Årungen. Eldrerådet foreslår at det i reguleringsbestemmelsene gjøres oppmerksom på muligheten for å få støtte i Husbanken for bygging av boliger med livsløpsstandard.
17. Naturvernforbundet i Ås (10.09.2004) er skeptiske til boligbygging langs Årungen, og mener at natur- og friluftsjnteressene bør prioriteres i dette området. De er imidlertid positive til at det blir orden på avløpsforholdene i området. De er også positive til at det reguleres et grøntområde langs Årungen som sikrer allmennhetens tilgang. De er imidlertid skeptiske til at det opparbeides en turvei i vannkanten langs hele denne siden av Årungen. De mener at på deler av strekningen, bør turveien trekkes unna vannkanten av hensyn til fuglelivet. De ber om at kommunen finner en løsning som både tar hensyn til naturverninteressene og friluftsjnteressene i området.
18. Wenche Omholt (03.07.2004) uttaler seg på vegne av Ingunn Birkeland som eier gnr 39 bnr 24. Hun bemerker at det ikke er noen atkomst til eiendommen i planforslaget. Hun stiller også spørsmål om Eva og Inge Revhaug eier stikkveien mellom gnr 39 bnr 27 og gnr 39 bnr 30.
19. Rolf Arctander (31.08.2004) eier gnr 39 bnr 31. Han er interessert i å kjøpe gnr 39 bnr 32 og foreslår at den tillegges hans eiendom og at han får beholde nåværende atkomst til eiendommen. Han ønsker en snarlig tillatelse til å utvide sin fritidsbolig mot vest og tillatelse til i framtiden å erstatte eksisterende anneks i eiendommens sørøstlige hjørne med et nytt bolighus. Han er interessert i å overta gnr 39 bnr 32 selv om kommunen krever fritidsboligen fjernet. Til slutt skriver han at han var i ferd med å kjøpe

eiendommen for flere år siden, av tidligere eier, men at eieren døde før salget ble gjennomført.

20. Anna Margrethe Giæver (01.09.2004) er eier av gnr 39 bnr 21. Eiendommen er foreslått regulert til friområde/turvei og fritidsboligen er foreslått revet. Det er ikke beskrevet i saksframstillingen hva dette vil bety for eier og noe om eventuell erstatning. Det betyr mye for eieren å disponere fritidsboligen som den er ut hennes levetid. Hun viser til at Rostadion har uttrykt ønske om å overta fritidsboligen på grunn av utsikten til målområdet. Etter diskusjon med familien har hun følgende forslag til kompromiss:
- a. Hun får bruksrett til fritidsboligen i sin levetid.
 - b. Hun får en avtale med Ås kommune om salg/gradvis overføring av eiendommen mot kontant erstatning. Nedre platå ved vannet overlates til Ås kommune for utbygging av turvei når de ønsker. Fritidsboligen og resten av tomte overføres senest etter 10 år.
 - c. Fritidsboligen har bruksrett til "hytteveien" men har mest benyttet turveien gjennom skogen. Hun forutsetter at de fortsatt vil få anledning til å opprettholde en framkommelig sti/atkomst til fritidsboligen fra kjørevei.
Til slutt gjør hun oppmerksom på at de vil kontakte advokat hvis ikke familiens synspunkter blir ivarettatt i den videre reguleringsplanprosessen. Hun legger ved takst av eiendommen fra 2001.
21. Reidar J. Rustad (07.09.2004/09.09.2004) er eier av gnr 39 bnr 30. Han viser til at han fikk byggetillatelse til oppføring av fritidsbolig i 1965. Det ble da skutt ut en byggegrop og gravd en brønn. På grunn av sykdom og dødsfall i den nærmeste familie ble byggeplanene lagt til side, og senere ble det byggestopp for fritidsboliger i Ås kommune. Den utskutte byggegropen ligger der fortsatt. Derfor ber han om at foreslått byggegrens flyttes lengre vestover slik at byggegropen kan benyttes ved oppføring av bolighus. Han viser til at fritidsboligen på gnr 39 bnr 32 skal rives og at eieren er tiltenkt en erstatningstomt. Det burde derfor være mulig for han å få en del av denne eiendommen, som erstatning for det arealet han må avgi av sin eiendom til vei og kommunalteknisk anlegg. Til slutt foreslår han at areal til kommunalteknisk anlegg og areal til postkasse- og søppelstativ plasseres øst for hans eiendom.
22. Lillian og Manfred Schønegge (08.09.2004) eier gnr 39 bnr 49. De uttaler at planen er uakseptabel for dem og at turveien langs Årungen vil forringe deres eiendom. De viser til tidligere vedtak i kommunestyret om at turveien skal gå opp ved Rostadions måltårn.
23. Eva og Inge Revhaug (08.09.2004) eier gnr 39 bnr 15, 22 og 33. De er fornøyd med forslag for gnr 39 bnr 22. De er provosert over at eiendom gnr 39 bnr 33 blir delt opp og blir borte uten erstatning. De ønsker å beholde eiendommen og arealet på nedsiden som er deres. Alternativt ønsker de en vestvendt eiendom med utsikt over Årungen i erstatning. De har i dag tre eiendommer og vil beholde to i følge planen. De ønsker ikke en turvei eller offentlig strand på sin eiendom med unntak av arealet nord for gnr 39 bnr 33. De eier midt ut i Årungen og mener at det burde vært nevnt i saksframstillingen. Turvei inntil deres bolig vil medføre en vesentlig økonomisk verdiforringelse. De viser til tidligere vedtak om å føre turveien opp fra Årungen rostadion i grensa mot Lurenga og videre ned gjennom Skuggen. Til slutt viser de til at atkomstveien til gnr 39 bnr 35 går over deres eiendom. De viser til en dom der virksomheten på veien er ulovlig og at de har en dom på at de kan grave bort den veien. Det har de ikke gjort, men de ønsker at virksomheten med lager og verksted på naboeiendommen opphører. Deres konklusjon er at reguleringsplanforslaget er uakseptabelt.

24. Kenneth Dybhavn (10.09.2004) eier gnr 39 bnr 25. Han stiller spørsmålstegn ved møne- og gesimshøyden som han mener er for lav, siden han ønsker å bygge en bolig med kjeller. Det stilles også spørsmål ved reguleringsbestemmelsen som sier at alle bygg skal ha rød, matt takstein eller annet rødt takbelegg ved nybygg eller skifte av tak. Det vises til at mange av husene i Lurenga har svart takstein. Han ønsker å bygge garasje i bakken på sørvestlige del av eiendommen mot gnr 39 bnr 31. Det er ønskelig med en så stor garasje som mulig, og han mener det er plass til en på ca 180 m2. Der kan han ha traktor, campingvogn, 2 biler m.m. Mange kjører svært fort på Syverudveien og det har skjedd flere dødsulykker. Han foreslår å sette ned fartshastigheten til 40 km i timen på hele veistrekningen. Han er positiv til tursti, men han savner å få direkte adgang til den uten å måtte gå om Syverudveien først. Han liker ikke tursti med trapper og terrasser, og han mener dette er ugunstig for hunder og handikappede. Til slutt er han opptatt av at turstiene langs Årungen må renses og vedlikeholdes.

Kommentarer til innkomne bemerkninger:

Nr 11: Ingen kommentar til bemerkningen.

Nr 12: Bemerkningen til fylkesmannen tas til følge. Det utarbeides to nye reguleringsbestemmelser til reguleringsplanen for Lurenga for å sikre områdets særpreg og kvaliteter. Den første gjelder for friområde/turvei, jfr. punkt 8.0 og den andre gjelder for spesialområde/friluftsområde, jfr. punkt 9.0. Bestemmelsen i punkt 8.0 innebærer at arbeid med å opparbeide en turvei skal utføres med minst mulig inngrep i terreng og vegetasjon, av hensyn til biologisk mangfold. Bestemmelsen i punkt 9.0 sier at virksomhet som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde, og som truer biologisk mangfold, ikke er tillatt. I tillegg er det i punkt 13.0 tilføyd at arbeidet med avløpsanlegget skal utføres med minst mulig skade på terreng og vegetasjon. Sammen med de andre reguleringsbestemmelsene som gjelder for boligområdene, vil dette være et godt verktøy for å sikre det biologiske mangfoldet i området.

Nr 13, 14 og 15: Ingen kommentar til bemerkningene.

Nr 16: Ved at veiene utbedres og antall avkjørsler reduseres vil trafikksikkerheten bedres, også for de eldre. Turstien som er planlagt ved Årungen vil være noe kupert/tilpasset terrenget og vil ikke være spesielt tilrettelagt for eldre/handikappede. Ved eiendom gnr 39 bnr 49 er det svært bratt og her vil løsningen være å bygge en turvei i trematerialer på utsiden av fjellknausene/terrenget, tilsvarende som ved Berg gård.

Nr 17: Det er ikke tenkt at turveien skal gå langs vannkanten på hele strekningen. Sør for bebyggelsen på gnr 39 bnr 15 går det allerede en sti, som ligger inntil det arealet som er foreslått regulert til boliger, og det er tenkt at denne beholdes som framtidig turveitrase. For biologisk mangfold er ikke en turvei i området optimalt, men der det er flere interesser er det viktig å ta hensyn til disse uten at det går på bekostning av planens intensjoner. Turveien blir av enkel standard, og den skal tilpasses eksisterende terreng og opparbeides på en skånsom måte, for minst mulig skade på terreng, vegetasjon og dyreliv.

Nr 18: I planforslaget er det regulert inn ny atkomst til eiendom gnr 39 bnr 24 fra sør. Den opprinnelige atkomstveien er fjernet i forslaget (som har ligget ute til offentlig ettersyn) og tillagt naboeiendommen. I revidert planforslag endres imidlertid dette, slik at eiendommen får tilbake opprinnelig atkomst. I følge eiendomsregisteret er stikkveien en del av gnr 39 bnr 15, som eies av Eva og Inge Revhaug.

Nr 19: I reguleringsplanforslaget er det foreslått at gnr 39 bnr 32 tillegges eiendom gnr 39 bnr 15 og det forslaget opprettholdes. Når det gjelder størrelse og antall boenheter vises det til reguleringsbestemmelsene. Et av tiltakene for å bedre trafikksikkerheten er å redusere antall avkjørsler til hovedveien, og forslaget i reguleringsplanen opprettholdes også på det området.

Nr 20: Eier av gnr 39 bnr 21 er tiltenkt tomt 2 i felt B4 som erstatning, jfr. reguleringsbestemmelse nr 6.0. Grunnen til at eiendommen ikke er regulert til boligformål er først og fremst på grunn av stor høydeforskjell på eiendommen og dermed mangel på atkomstmuligheter for kjøretøy. Eiendommen vurderes som uegnet til boligformål. Eieren kan imidlertid bruke fritidsboligen som før, hvis det er ønskelig. Det er imidlertid noen frister om innløsning og erstatning vi gjør oppmerksom på nedenfor. Det vises til plan- og bygningslovens § 42 om grunneiers rett til å kreve innløsning:

”Medfører en reguleringsplan eller bebyggelsesplan at kommunen etter § 35 nr. 1 eller annet rettssubjekt med samtykke av kommunen etter nr. 6, har rett til å ekspropriere en ubebygget eiendom i dens helhet, kan grunneieren (festeren) kreve at ekspropriasjon straks blir foretatt når vedtaket gjelder grunn som i planen er avsatt til formål som nevnt i § 25 nr. 3, 4, 7 og 8 samt til statens, fylkets og kommunens bygninger og grav- og urnelunder. Det samme gjelder når retten til ekspropriasjon omfatter ubebygget del av en eiendom, dersom ekspropriasjonen vil føre til at eiendommen ikke lenger kan ansees skikket til å nyttes på en, eller hele eiendommens størrelse, beliggenhet eller etter øvrige forhold regningssvarende måte. Krav etter første ledd må være satt frem senest 3 år etter at reguleringsplanen eller bebyggelsesplanen er kunngjort etter §§ 27-2 nr. 3 eller 28-2 femte ledd eller vedtak etter § 28-1 nr. 2 er gjort kjent. Er grunnen bebygget, har eieren (festeren) det samme krav når bebyggelsen er fjernet. Kravet må i så fall være satt frem senest 3 år etter dette tidspunkt.” Det vises også til § 31 nr. 2 der det står at ”Kommunestyrets adgang til å foreta ekspropriasjon i medhold av reguleringsplan eller bebyggelsesplan etter § 35 nr. 1 og 2 bortfaller dersom ikke kommunestyrets vedtak om ekspropriasjon er gjort innen 10 år etter at planen er kunngjort etter § 27-2 nr. 3.”

Nr 21: Byggegrensen utvides ca 3 meter vestover i revidert planforslag.

Nr 22: Terrenget vest for deres eiendom er svært bratt og her er det tenkt at det bygges en turvei av trematerialer, på utsiden av fjellknausene, tilsvarende som ved Berg gård. Slik sett blir deres eiendom minimalt berørt av turveien. Det vises for øvrig til utferd i planområdet sommeren 2003, før planstart. Da ga eierne uttrykk for at de var positive til reguleringsplanarbeidet og at de så fram til at deres fritidseiendom kunne få boligstatus.

Nr 23: Deres eiendom gnr 39 bnr 15 blir berørt ved at turveien vil gå på vestsiden av eiendommen. Det er forståelig at de syns dette kan være ugunstig, men det er tatt hensyn så langt det har latt seg gjøre uten å gå på bekostning av planens intensjoner. Ved bolighuset er friområdet på det smaleste, for å ta hensyn til innsyn/eiere. Atkomstveien til naboeiendommen gnr 39 bnr 35 er blitt korrigert slik at den ligger lengre nord og innenfor eiendomsgrensen i revidert planforslag. Fritidsboligen på eiendom gnr 39 bnr 32 forutsettes fjernet og eiendommen foreslås tillagt gnr 39 bnr 15. Eiendom gnr 39 bnr 33 har ingen atkomstmulighet og deler av den er foreslått tillagt gnr 39 bnr 23. Resterende del inngår i friområdet. Gnr 39 bnr 22 har i utgangspunktet heller ingen atkomstmulighet, men har fått atkomst via gnr 39 bnr 23.

Nr 24: Det er ønskelig at bebyggelsen skal gå mest mulig i ett med terreng og vegetasjon i Lurenga, og det er grunnen til begrensninger på blant annet møne-, gesimshøyde og fargevalg. Det er tillatt med garasje på opptil 50 m² BYA per tomt. Hans forslag om å sette ned fartsgrensen på Syverudveien, som er smal, gruset og uoversiktlig, øker sikkerheten for gående og syklende, og gir signaler om at veien ikke er dimensjonert for så høy hastighet som tillattes i dag.

Planforslaget har også vært behandlet i kommunens Planforum i møte 11.08.2004. De kommenterer at ”Når det reguleres til nye boligområder, må tilrettelegging for syklende og gående tas med i reguleringsplanen.” Syverudveien er i plan for kulturminner registrert som et

gammelt veifar. Veien er smal og gruset og slynger seg gjennom landskapet. Den er, som tidligere nevnt, ikke dimensjonert for høy hastighet. Gang- og sykkelvei ble innledningsvis diskutert i planprosessen, men ble tidlig skrinlagt av hensyn til områdets kvaliteter.

Syverudveien er en del av områdets karakter og det er et ønske om at den skal fortsette å være det. Som nevnt er den fartsdempende i seg selv, den er smal og uoversiktlig. For de aller fleste bilister er det naturlig å sette ned farten når man kjører på en vei av en slik standard som Syverudveien er. Det har imidlertid skjedd en del alvorlige ulykker på veistrekningen, og i følge noen beboere er det mange som kjører svært fort her. Et tiltak for å forhindre ulykker vil være å senke tillatt hastighet og gi informasjon til bilister om å ta hensyn til både myke og harde trafikanter. Planforum kommenterer også at "I bestemmelsene bør det tas inn at tomtene ikke kan deles ytterligere etter at området er regulert." Det er allerede gjort, jfr. reguleringsbestemmelse nr 4.0 b. der det står at "Tomtedelingen som vises på planen er bindende og tomtene tillates ikke ytterligere oppdelt." Til slutt kommenterer Planforum at "Området fra eiendom 39/15 og nordover er lite egnet for tilrettelegging av sti. Her bør det ses på andre løsninger." Det er tidligere nevnt at deler av området langs Årungen er svært bratt, og at løsningen er å bygge turvei av trematerialer på utsiden av eksisterende terreng/fjellknauser.

Fra kommunalteknisk avdeling er det lagt ved to alternative forslag til VA-plan for Lurenga, se vedlegg 6. Det er også planlagt et separat avløpsanlegg for området. Kommunalt vann skal føres fra reservevannsledning, som ligger på bunnen av Årungen, og fram til Lurenga.

Alternativ 1: Renseanlegg for spillvann plasseres i nordre del av reguleringsområdet, nær Syverudveien. For å føre fram spillvann til renseanlegget vil det bli behov for fire private pumpestasjoner for spillvann fra til sammen 9 boliger.

Alternativ 2: Renseanlegg for spillvann plasseres ned mot Årungen på eiendom gnr 39 bnr 15. For å føre fram spillvann til renseanlegget vil det bli behov for en privat pumpestasjon for spillvann for tre boliger i nordre del av reguleringsområdet.

Vurdering av planforslaget – forslag til endringer:

Bemerkningene er gjennomgått av administrasjonen og forslag til reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Lurenga er blitt revidert.

Det er gjort følgende endringer i *reguleringsplanen*:

- 1) Felles avkjørsel FA1. Veien er blitt litt justert slik at det tas mindre areal av eiendom gnr 39 bnr 26 i nord og vest. Veien er blitt forkortet vestover og tar mindre areal av eiendom gnr 39 bnr 15.
- 2) Felles avkjørsel FA2. Veien er blitt korrigert slik at eiendom gnr 39 bnr 24 har fått tilbake opprinnelig atkomst mellom gnr 39 bnr 27 og gnr 39 bnr 30. Opprinnelig forslag til atkomst til gnr 39 bnr 24 via gnr 39 bnr 23 er blitt fjernet.
- 3) Byggegrensen for eiendom gnr 39 bnr 30 er blitt utvidet ca 3 meter vestover.

Det er gjort følgende endringer i *reguleringsbestemmelsene*:

- 1) Det er føyd til en ny bestemmelse om erstatningstomter i punkt 6.0. I boligfelt B4 er tomt 1 erstatningstomt for gnr 39 bnr 32 og tomt 2 er erstatningstomt for gnr 39 bnr 21.
- 2) Det er føyd til en ny bestemmelse om friområde/turvei i punkt 8.0. Bestemmelsen innebærer at arbeid med å opparbeide en turvei skal utføres med minst mulig inngrep i terreng og vegetasjon, av hensyn til biologisk mangfold.
- 3) Det er føyd til en ny bestemmelse om spesialområde/friluftsområde (F1 og F2) i punkt 9.0. Virksomhet som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde, og som truer biologisk mangfold, er ikke tillatt.

- 4) I punkt 13.0, som omhandler avløpsanlegg, er det føyd til at "Arbeidet med anlegget skal utføres med minst mulig skade på terreng og vegetasjon."

Bestemmelsene i punkt 2 og 3 gir formålene friområde/turvei og spesialområde/friluftsområde et mer konkret innhold og hensikten er å ivareta det biologiske mangfoldet på en bedre måte. Sammen med de detaljerte reguleringsbestemmelser for byggeområdene, mener rådmannen at reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene for Lurenga er et godt redskap for å styre utviklingen i Lurenga i en positiv retning.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas med de foreslåtte endringer.

Vedtak om utsettelse av saken:

Planforslaget ble behandlet i det faste utvalg for plansaker 17.02.2005 og deretter oversendt kommunestyret. Kommunestyret behandlet planen i møte den 19.03.2005. I møtet ble det vedtatt at saken utsettes, jfr. vedlegg 8, og at "reguleringsplanen tilbakesendes idet alternativer til turvei inntil Årungen utredes. Ett av disse alternativene skal være en trase som følger eksisterende sti sør og øst for bebyggelsen på eiendom gnr 39 bnr 15. Deretter legges traseen mot avkjørsel FA1 og videre nordover langs traseen for VA-ledningen."

Privat forslag til turveitraseer:

Grunneierne Eva og Inge Revhaug har engasjert Blå Landskapsarkitekter AS til å utarbeide to alternative turveitraseer, jfr. vedlegg 9.

Første alternativ går fra planområdets sørligste punkt og følger i planområdets østlige del opp til atkomstvei FA2 (jfr. opprinnelige planforslag). Nord for gnr 39 bnr 30 knekker den vestover og deretter nordover igjen på vestsiden av gnr 39 bnr 31, 25 og 26 og videre nordover på vestsiden av Syverudveien. Se mer detaljert beskrivelse av alternativet i vedlegg 9.

Andre alternativ går også fra planområdets sørligste punkt og nordover langs østsiden av Årungen. Når stien har plassert gnr 39 bnr 24 fortsetter den videre inn i en underjordisk tunnel på ca 50 meter. Tunnelåpningen er vest for gnr 39 bnr 25 og derfra følger turveien samme trase som alternativ 1. Se mer detaljert beskrivelse av alternativet i vedlegg 9.

Kommentar og vurdering av forslagene til alternative turveitraseer:

Første alternativ: Stigningen er svært bratt på første del av turveitraseen og er nok forbeholdt spesielt interesserte. I det opprinnelige planforslaget er det lagt til rette for at man fortsatt kan bruke dette som en sti/snarvei, for tomtene som har felles atkomst til atkomstvei FA2, mellom boligområdet og Årungen. Turveiens trase mellom gnr 39 bnr 30 og gnr 39 bnr 31 og videre nordover fører til at man kommer tett inn på fire boligtomter. Allmennheten mister nærkontakten med strandsonen og ferdsel mellom private hager er vel ikke det man søker i dette området. Dette turveialternativet innebærer at allmennheten får minimal tilgang til strandsonen i planområdet. Det anses for ikke å være i samsvar med intensjonene i kommuneplanen, sitert innledningsvis i saksframstillingen, jfr. "allmennhetens interesser for en grønn og tilgjengelig strandsonen".

Andre alternativ: Turveitraseens første del følger eksisterende sti langs Årungen nordover og gir allmennheten tilgang til strandsonen og er identisk med det opprinnelige planforslaget. Eierne av gnr 39 bnr 15 har anlagt en grønnsaksparsell på vestsiden av gnr 39 bnr 23, inntil

Årungen og nordover bort til bolighuset. Fra parsellen er det foreslått en beplantning på vestsiden av stien, som i motsetning til det opprinnelige planforslaget, føres videre nordover forbi gnr 39 bnr 24 og inn i en underjordisk tunnel. En turstunnel medfører inngrep i terrenget og kan heller ikke sies å være i samsvar med intensjonene i kommuneplanen, jfr. "landskapstilpasset utbygging".

Begge forslagene til turveitraseer skåner eierne av gnr 39 bnr 15 for innsyn fra turgåere på en bedre måte enn det opprinnelige forslaget til turvei. Begge alternativene inneholder minussider: I første alternativ blir allmennheten avskåret fra kontakten med strandsonen, mens de positive sidene er at traseen allerede er delvis tilrettelagt og dermed krever lave kostnader å opparbeide. I andre alternativ får allmennheten tilgang til strandsonen i deler av planområdet, men forslaget om tunnel er en uakseptabel løsning. Løsningen vil bli svært dyr og inngrepet i naturen gjør at dette ikke kan vurderes som et aktuelt forslag, jfr. tidligere nevnte intensjon i kommuneplanen.

Forslag til endringer av innkomne forslag:

Første forslag til turvei: Turveitraseen følger eksisterende tråkk/sti sørøst i planområdet og føres videre fram til felles atkomstvei, FA2. I stedet for å trekke vestover, mellom flere boligeiendommer, er det mer hensiktsmessig å føre turveien inn på et fortau som må opparbeides langs Syverudveien og fortsetter nordover langs veien. Se vedlegg 11, datert 01.12.2005.

Andre forslag til turvei: Turveitraseen følger eksisterende sti langs Årungen nordover fra planområdets sørligste punkt fram til gnr 39 bnr 32. I stedet for at stien føres inn i en tunnel foreslås det at den fortsetter mellom garasjen som ligger inntil bolighuset, og fjellknausen og fram til felles atkomstvei FA1. Det kan eventuelt settes opp noen levegger/planter for å skåne inngangspartiet til gnr 39 bnr 15. Se vedlegg 12, datert 02.12.2005.

Vurdering med begrunnelse:

Slik teknisk sjef vurderer saken er det tre alternativer til turveier i dette planområdet. Det vil si at alternativ 1 og 3 (nedenfor) også inkluderer en turvei/sti sørøst i planområdet. Alternativ 2 (nedenfor) innebærer kun ett forslag til turvei innenfor planområdet. De tre alternativene som er aktuelle innenfor planområdet, er:

1. Reguleringsavdelingens opprinnelige forslag i vedlegg 10, datert 01.02.2005.
2. Landskapsarkitektfirmaet Blås forslag, med foreslåtte endringer i vedlegg 11, datert 01.12.2005.
3. Landskapsarkitektfirmaet Blås forslag, med foreslåtte endringer i vedlegg 12, datert 02.12.2005.

Fordeler og ulemper:

- Alternativ 1: Allmennheten får tilgjengelighet til hele strandsonen i planområdet, som er i samsvar med intensjonene i kommuneplanen, og det er alternativets styrke. Grunneiere av gnr 39 bnr 15 og 49 opplever at turveien kommer for tett på eiendommene og opplever det negativt. Det vil bli en del kostnader med å opparbeide turveien i hele sin lengde.
- Alternativ 2: Det blir minimalt med kostnader til å opparbeide turveien opp til Syverudveien. Som Blå påpeker, er den delvis tilrettelagt allerede. Fortau langs Syverudveien vil imidlertid koste en del og vil også medføre at det må erverves ca 1,5

meter mer areal fra eiendommene langs Syverudveien. Ingen beboere får turveien tett på seg. Tilgjengeligheten til strandsonen blir minimal i planområdet og er ikke i samsvar med kommuneplanens intensjoner for området, og utgangspunktet for å regulere dette til boligområde. Det vil også føre til at Syverudveien, som anses som et kulturminne i seg selv, vil endre karakter fra å være en slyngende grusvei til å bli en ordinær kjørevei. Dette har trafiksikkerhetsmessig muligens en positiv side, men som tidligere nevnt i saken, er veien i seg selv fartsdempende ved at den er i grus og er svingete og uoversiktlig.

- Alternativ 3: Allmennheten får tilgjengelighet til strandsonen i søndre del av planområdet. Første del er delvis opparbeidet og vil kreve lite kostnader, mens det vil bli mer kostnadskrevende når den nærmer seg gnr 39 bnr 15 i form av beplanting og levegger m.m. Denne turveien vil komme tettere på eierne av gnr 39 bnr 15 på baksiden av boligen, ved inngangspartiet. Fordelen er at eierne av gnr 39 bnr 15 ikke får turveien fra hagesiden av boligen og derfor muligens vil oppleve at de blir mindre berørt. Det må erverves noe areal fra gnr 39 bnr 24 i det nordvestlige hjørnet. Turstien kan opparbeides med minimale inngrep i terrenget. Den største ulempen er at den kommer veldig nær inngangspartiet til gnr 39 bnr 15 og at allmennheten ikke får tilgang til strandsonen i hele planområdet. Felles avkjørsel, FA1 må kombineres med reguleringsformålet gangvei på en del av veistrekningen.

Intensjonene for planområdet, som var utgangspunktet for forslag om regulering i Lurenga, jfr. kommuneplanen, siteres avslutningsvis: "For byggeområde B10 skal reguleringsplan sikre *en begrenset landskapstilpasset utbygging*, med et økonomisk og miljømessig forsvarlig avløpssystem, hvor det er tatt hensyn til allmennhetens interesser for *en grønn og tilgjengelig strandsonen*. Reguleringsplanen for Lurenga skal åpne for at området får maksimalt 15 boliger, inkludert eksisterende bolig. *Trase for en turvei langs Årungen, nordover fra rostadion forbi Lurenga, skal vises på reguleringsplankartet*. Utbygging av Lurenga skal baseres på etablering av et lokalt avløpsanlegg som fanger opp ny og eksisterende bebyggelse i reguleringsområdet, samt eksisterende bebyggelse ved rostadion. *Reguleringsplanen skal ha detaljerte bestemmelser om utformingen av bygningene som gir området en tiltalende fjernvirkning.*"

Konklusjon:

Slik teknisk sjef vurderer de tre alternativene til turvei er det alternativ 1 som best oppfyller kravene i kommuneplanen. Alternativ 3 gjør det delvis, mens alternativ 2, som eneste forslag til turvei i dette planområdet, vurderes som i strid med intensjonene i kommuneplanen.

Teknisk sjef anbefaler at alternativ 1, 2 og 3, jfr. vedlegg 10, 11 og 12 legges ut til offentlig ettersyn. I forbindelse med offentlig ettersyn bearbeides forslag til reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Offentlig ettersyn – innkomne bemerkninger:

I henhold til vedtak i det faste utvalg for plansaker i møte 15.12.2005 ble saken lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 14.02.2006 – 17.03.2006. Saken ble også sendt berørte parter til uttalelse. Det er innkommet følgende bemerkninger:

25. Akershus fylkeskommune, Avdeling for regional utvikling (16.03.2006) er positiv til at det vurderes alternative turveier gjennom boligområdet, men det må i så fall eventuelt komme som et supplement til friområdet i strandsonen, som er smalt og har sårbar

kantvegetasjon og derfor ikke tåler for stor ferdsel. I alternativ 2 og 3 er deler av friområdet i strandsonen endret til boligområde. Det innebærer en privatisering av strandsonen og hindrer allmennheten adgang til vannet. Årungen er et viktig rekreasjonsområde for mange og det er av stor betydning at strandsonen, som i kommuneplanen er vist som LNF-område, blir regulert til offentlig friområde. På denne bakgrunn fremmer fylkesrådmannen **innsigelse** til alternativ 2 og 3 i reguleringsplan for Lurenga.

26. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingen (14.03.2006) uttaler at kommunen har imøtekommet tidligere innspill fra miljøvernavdelingen og har ingen ytterligere kommentarer. Miljøvernavdelingen vil ikke ta endelig standpunkt til hvilken turveitrase som bør velges, men ber kommunen om å legge viltkart og biomangfoldregistreringene til grunn før endelig beslutning tas. Videre må friluftinteressene og allmennhetens tilgang til strandsonen vurderes opp mot andre interesser, og at en sti i kanten av friområdet mot Årungen vil øke folks adgang til bruk av strandsonen. Landbruksavdelingen uttaler at kommunen bør vurdere om de foreslåtte alternativene for stier vil berøre landbruksdrift, og hvilke hensyn som eventuelt bør tas. Beredskapsstaben registrerer at det er utført risiko- og sårbarhetsanalyse og har ingen merknader til planen.
27. Statens vegvesen (22.02.2006) har ingen merknader til planforslaget.
28. Hafslund Nett AS (15.03.2006) har ingen kommentarer utover de som er gitt tidligere.
29. Statskog SF (16.03.2006) henstiller til kommunen om å vurdere en moderat utbygging av friluftsområdene, jfr. tidligere uttalelse i saken. De støtter alternativ 1 som valg av turveitrase.
30. Cecilie Tennes og Shahzad Shah (13.03.2006) eier gnr 39 bnr 50. De vurderer alternativ 1 som turvei, som det eneste alternativet som oppfyller kravene i kommuneplanen. Når det gjelder VA-plan foretrekker de alternativ 2. De mener at det bør være en rekkefølgebestemmelse om ferdigstilling av turveien, siden det er forutsetningen for hele reguleringsplanen. Det vises til at det er mye uvettig kjøring i området. De etterlyser oversikt over forventede kostnader og fordelig av dette. De viser til at de har en godkjent bolig, med godt vann og godkjent kloakk, og at de derfor ikke har vært pådrivere i reguleringsplanprosessen. Da de hørte om planene for området første gang, så hele familien fram til å få muligheten til å få gå på tur langs Årungen, uten å være på vakt for biler hele tiden. I dag kjører de til bilfrie turveier pga mye villmannskjøring i Syverudveien.
31. Blå landskapsarkitekter AS (13.03.2006) kommenterer de tre alternativene til turvei som er lagt ut til offentlig ettersyn. De trekker ikke noen endelig konklusjon.
32. Bjørn Rustad (14.03.2006) er eier av gnr 39 bnr 30. Han viser til at det finnes flere skjøter på eiendommen. På disse gamle skjøtene er "det en del anførsler som adgang til vei til badestrand og båtfeste på eiendommen Lurenga 39/15. Videre at det ikke skal settes opp gjerde mellom eiendommene. Det eneste som er tillatt er lave hekker." Han ønsker en del av eiendommen gnr 39 bnr 32, som er foreslått innlemmet i eiendommen gnr 39 bnr 15, tillagt sin eiendom. Dette som en slags kompensasjon for det som er tatt av hans eiendom til transformatorstasjon og postkasser. Aller helst hadde han ønsket at trafostasjonen og postkasser hadde blitt plassert på felt B4, tomt 1. Han foretrekker alternativ 1 som turvei.
33. Terje Solhaug (16.03.2006) eier gnr 39 bnr 52, som ligger på østsiden av Syverudveien. Han ønsker ikke å kople seg til Lurengas spillvannsystem. Han mener at den beste løsningen er å legge en eventuell turvei langs med Årungen, dvs. alternativ 1.

Han mener det virker mer fornuftig å legge turveien til idylliske omgivelser langs vannet, i stedet for langs Syverudveien med biltrafikk.

34. Elisabeth og Thomas Aakerman (17.03.2006) fester gnr 39 bnr 1 fnr 2, som ligger på østsiden av Syverudveien. De mener at også området nord for dagens avgrensning av planen bør være med for å få en opprydding i hele området. De har godkjent kloakkanlegg og bolig og er ikke interessert i å være med og betale på et renseanlegg for fritidseiendommene på Lurenga. De spør om hvem som skal betale for nytt renseanlegg, hva det vil koste per tomt ved tilkopling, om det blir prisdifferensiering på de som allerede har bolig med godkjent kloakk og de som ikke har det, hvem som skal stå som eiere av renseanlegget, hvem som skal stå for drift/driftskostnader for anlegget, hvem som får tilbud om å koble seg til vannledningen, om det blir nedsatt fartsgrense, eventuelt opprettet fartshemmende tiltak i Syverudveien og om det vil bli utarbeidet planer for Sollia og resten av Syverudveien, nord for gjeldende planområde.
35. Ove Birkeland (17.03.2006) er deleier av gnr 39 bnr 24. Hans foreldre kjøpte eiendommen på begynnelsen på 50-tallet, og han er ”nærmest født og oppvokst på Årungen”. Den gangen gikk det en vei langs foten av kollen (tilsvarer omtrent traseen i alternativ 3). Den ledet fram til vannet og endte i en liten åpning mot vannet, før grensen til det som i dag er rostasjon. Her var det satt av båt plass til hytteeierne på kollen. Den veien og plassen ble brukt i alle år, slik han husker det, fram til Årungen ble for forurenset og ikke egnet til bading. Denne bruksretten var å finne på en del av de tinglyste skjøtene på eiendommene, men av en eller annen grunn er noen blitt strøket over. Veien gikk så over til en sti gjennom et kratt hvor de hadde atkomst til rostasjon. I dag er denne veien borte. Det er nå et slags jordbruksområde som strekker seg fra vannet og opp til foten av kollen, blant annet mot hans eiendom i vest. Med denne reguleringsplanen har Ås kommune en sjelden mulighet til å kunne velge de optimale løsningene som vil danne kjernen i et unikt område. *”Dette vil innbyggerne i kommunen kunne nyte godt av i all framtid. Med tanke på hvilket uforstyrret og barnevennlig område dette er, er det synd at det ikke lenger er tilgjengelig for offentligheten. Området er en naturlig forlengelse av rostasjons mer tekniske bruksarealer, til et rom for rekreasjon og ro. Og tanken på å føre denne gangveien videre langs vannet rundt fjellpynten nordover må etter min mening være den eneste naturlige når man ser på helheten i planen.”* Han støtter teknisk sjef i at alternativ 1 er den løsningen som tjener allmennheten best.
36. Advokat Olav Felland (17.03.2006) uttaler seg på vegne av Eva og Inge Revhaug som eier gnr 39 bnr 15 (inkludert 2 stikkveier mellom gnr 39 bnr 30, 27 og 19) og gnr 39 bnr 22 og 33. Advokaten skriver at bare alternativ 2 vurderes som et akseptabelt forslag til turvei. I tillegg mener advokaten at kartgrunnlaget er mangelfullt og at det er feil i reguleringsplanen m.m. og diverse beskyldninger om administrasjonens vurderinger. Se vedlegg 14.

Kommentarer til bemerkningene:

Nr 25: Bemerkningen tas til etterretning. Administrasjonen deler bemerkninger fra Avdeling for regional utvikling.

Nr 26: Bemerkningen tas til orientering.

Nr 27 og 28: Ingen kommentar til bemerkningene.

Nr 29: Prestegårdsskogen er, som tidligere nevnt i saken, ikke disponert til boligformål i kommuneplanen og derfor har en omdisponering vært vurdert som en uaktuell problemstilling i dette området.

Nr 30, 33 og 34: Bemerkningene om at alternativ 1 foretrekkes som turvei tas til etterretning. Når det gjelder vann- og avløpssystem og spørsmål rundt dette vises det til brev fra kommuneingeniør Gunnar Larsen (vedlegg 15).

Nr 31: Bemerkningen tas til orientering.

Nr 32: Eiendomsrettigheter og tinglyste rettigheter blir ikke opphevet av en reguleringsplan. I en reguleringsprosess er det naturlig at noen blir mer eller mindre berørt. Det vurderes ikke som om denne eiendommen har blitt berørt uhensiktsmessig. Derfor har det ikke blitt vurdert å gi noe erstatningsareal til gnr 39 bnr 30.

Nr 35: Bemerkningen tas til etterretting.

Nr 36: Rådmannen stiller seg undrende til konspirasjonsteorien som legges til grunn i denne bemerkningen. Med unntak av diverse påstander om blant annet feil i kartgrunnlaget og mangler ved reguleringsplanen m.m. kan ikke rådmannen se at det framkommer nye opplysninger i saken som vi ikke var kjent med fra før. Kommunen konstaterer at familien Revhaug ikke ønsker en turvei over sin eiendom.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Rådmannen har forståelse for at private eiere som har eiendom helt ned til strandsonen, ikke er begeistret for forslag til turvei langs vannkanten. Kommunen har imidlertid et ansvar for alle innbyggerne og deres muligheter for adgang til slike nevnte områder. Denne reguleringsplanen åpner for å øke allmennhetens tilgang til strandsonen. Dette gir et ansvar og en mulighet for å legge til rette for framtidige brukere av strandnære områder til friluftsliv og rekreasjon. Planer i dag øker eller begrenser framtidens muligheter. Dette er et ansvar kommunen må være seg bevisst.

Forslag til tre alternative friområder/turveier har ligget ute til offentlig ettersyn. Av de innkomne bemerkningene er flertallet for alternativ 1, som var det opprinnelige forslaget, som viser friområde/turvei langs Årungen i hele planområdet. Det er kun utenfor eiendommene gnr 39 bnr 15 og 35 at turveien blir lagt helt ned til vannkanten. Det er for å oppnå størst mulig avstand til boligene og på den måten ta hensyn til de som bor på eiendommene.

Fylkesrådmannen har fremmet innsigelse til reguleringsplan for Lurenga, alternativ 2 og 3. Saken vil bli endelig behandlet i fylkesutvalget 20.04.2006, jfr. vedlegg 16. Hvis planutvalget går inn for alternativ 2 eller 3, vil det eventuelt medføre mekling hos fylkesrådmannen før behandling i kommunestyret.

Rådmannen mener at reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Lurenga, alternativ 1 er et godt redskap for å styre utviklingen i Lurenga i en positiv retning. Området blir oppgradert til boligstandard med en sammenhengende og tilgjengelig strandsone for allmennheten.

Rådmannen anbefaler at det opprinnelige planforslaget, alternativ 1, vedtas.

Utsettelse av saken:

Saken ble lagt fram for det faste utvalg for plansaker 27.04.2006. På møtet ble det orientert om at fylkesutvalget har utsatt endelig behandling av saken til etter befaring den 04.05.2006. Det faste utvalg for plansaker vedtok derfor også å utsette saken til etter befaringen sammen med fylkesutvalget 04.05.2006.

Fylkesutvalgets behandling:

Fylkesutvalget behandlet reguleringsplan for Lurenga i fylkesutvalget 04.05.2006 som sak 0052/06 og fattet følgende vedtak (vedlegg 17):

1. Reguleringsplanen for Lurenga skal i tråd med retningslinjene i Ås kommuneplan ivareta allmennhetens interesser for en grønn og tilgjengelig strandsoner. I alternativ 2 og alternativ 3 er deler av strandsonen, som i kommuneplanen er vist som LNF-område, avsatt til byggeområde for bolig.

*Fylkesutvalget fremmer innsigelse til forslag til reguleringsplan for Lurenga **alternativ 2** og **alternativ 3**, fordi disse alternativene innebærer en privatisering og vil hindre allmennhetens tilgang til strandsonen langs Årungen.*

Tilleggsbemerkning:

03.05.2006 kom det inn en bemerkning til planen fra Tom David Gjøstein, som eier gnr 39 bnr 26. Brevet er datert 10.03.2006. Han er positiv til at det skjer en utvikling i området. Han er mest positiv til alternativ 3, der han mener at stien alltid har gått, jfr. flyfoto fra Fjellanger og Widerøe fra ca. 1964. Han mener at dette alternativet gir minst inngrep i naturen. Vann- og avløpsledninger bør gå i samme trase. Alternativ 3 er også gunstig for de eiendommene som har båtplass/-feste for å komme til plassene. Pumpestasjonen bør plasseres i Skyggebukta.

Kommentar:

Bemerkningen tas til orientering, men endrer ikke tidligere vurdering av saken.

Ny vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Slik rådmannen vurderer vedtaket fra fylkesutvalget er det med og styrker tidligere begrunnelse og konklusjon i saken.

Rådmannen opprettholder innstillingen til forrige møte og anbefaler at opprinnelig planforslag, alternativ 1, vedtas.

Utv.sak nr 45/06
GNR 98 BNR 1 - SUNDBY VESTRE - SØKNAD OM DELING

Saksbehandler: Eva Merete Lunde

Arkivnr: GB 98/1

Saknr.: 06/489

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	45/06	01.06.2006

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 1. juni 2006:

Med henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 7 dispenserer det faste utvalget for plansaker fra kommuneplanens bestemmelse § 10 og godkjenner i medhold av plan- og bygningslovens § 93 h, jfr. § 63 samt jordlovens § 12 søknad om fradeling av generasjonsbolig med ca 2 daa tomt fra gnr 98 bnr 1, Vestre Sundby, slik det er vist på vedlagte situasjonskart i 1:2000 datert 25.04.06.

Ås, 22.05.06

Per A. Kierulf
RådmannArnt Øybekk
Teknisk sjef**Avgjørelsesmyndighet:**

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Behandlingsrekkefølge:Det faste utvalget for plansaker
Fylkesmannen i Oslo og Akershus**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Søknadsbrev fra Elise og Harald Nore
2. Situasjonskart 1:5000 datert 25.04.06
3. Situasjonskart 1:2000 datert 25.04.06
4. Ortofoto datert 16.05.06

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Ingen øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:Elise og Harald Nore, Sundbyveien 63, 1407 Vinterbro
Plan- og utviklingssjef Ellen Grepperud, her
Landbrukssjef Svein Skøien, her

SAKSUTREDNING:**Fakta i saken:**

Elise og Harald Nore har søkt om fradeling av generasjonsbolig på gnr 98 bnr 1, Vestre Sundby. I søknadsbrev datert 13. februar 2006 begrunner Nore søknad om slik fradeling med at de har begynt planlegging for at neste generasjon skal overta gården. De ønsker å bo i egen bolig med selvstendig gnr/bnr. De ønsker heller ikke å være til økonomisk belastning for den nye eieren verken driftsmessig eller i forbindelse med overdragelse av gården.

Generasjonsboligen ligger ca 150 meter fra gårdens øvrige bebyggelse og har ingen naturlig sammenheng med gårdsdriften. Boligen ligger i et vegetasjonsbelte langs Sundbyveien klart avgrenset mot dyrka mark på vest- og nordsiden.

Vurdering og konklusjon:

Saken har vært drøftet med landbrukssjefen som har kommet med innspill til saksutredningen. Disse kan oppsummeres som følger: I Rundskriv M-4/2003 fra Landbruksdepartementet som omhandler praktisering av omdisponering og deling etter jordloven, er det gitt signaler om at det nå skal mye mer til for å si at det er behov for kårbolig enn før, og at en derfor i større grad enn før, må kunne fradele disse. Denne praksisen er stadfestet blant annet i avgjørelser i Statens landbruksforvaltning. Fylkesmannens landbruksavdeling har også informert om at fradeling av kårboliger kan skje i større grad enn tidligere. En bolig kan fradeles dersom den ikke er nødvendig for driften av eiendommen eller medfører ulemper for denne. Slike ulemper kan særlig bli påregnelig dersom boligen ligger nær gårdstun med driftsbygninger eller dersom det ikke er separat adkomst til den fradelte boligen. Det er kornproduksjon på den aktuelle gården Vestre Sundby. Arbeidsomfanget tilsier ikke at det er behov for to familier for gårdsdriften. Elise og Harald Nore har ikke behov for å bo på kår ettersom de har vært yrkesaktive i annet arbeid. Det er for øvrig en leilighet i en annen bygning på gården som leies ut til personer som tidvis hjelper til i gårdsarbeidet. Disse forholdene tilsier at landbrukssjefen vurderer det til at kårboligen i dette tilfellet kan fradeles. Saken har også vært drøftet i kommunens administrative planforum som var positivt innstilt til søknaden.

En kan imidlertid komme i en situasjon der det kort tid etter fradeling av kårboliger på nytt oppstår behov for en ekstra bolig på eiendommen. Eventuelle fremtidige søknader om å bygge kårbolig eller bolig nummer to bør muligens vurderes langt strengere og begrunnes med faktisk arbeidsomfang på gården eller situasjoner der den eldre generasjonen har et reelt behov for en kåravtale.

Det vises i forbindelse med denne saken til en tilsvarende søknad om fradeling av kårbolig på Krosser gård som ble behandlet i 2003. Søknaden ble først avslått og oversendt Fylkesmannen til endelig avgjørelse. Fylkesmannen viste den gang til departementets uttalelse om at ut fra lovens ordlyd i plan- og bygningsloven § 20-6. 2. ledd, er fradeling av bebygd tomt i LNF-område å anse som fradeling til uendret bruk som ikke rammes av fradelingsforbudet. Fylkesmannens konklusjon var at søknaden ikke kunne avslås så lenge det ikke på annen måte var i strid med plan- og bygningsloven.

På bakgrunn av saksutredningen foreslår teknisk sjef at det faste utvalget for plansaker vedtar søknad om fradeling av generasjonsbolig på Vestre Sundby.

Utv.sak nr 46/06
R-214 - ENDRET REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR GAMLEVEIEN 2

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen

Arkivnr: REG R-214

Saknr.: 03/14

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	149/05	15.12.2005
Hovedutvalg for teknikk og miljø	46/06	01.06.2006

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 01.06.06:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 30, jfr. § 27-1, vedtar det faste utvalget for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn privat forslag til endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Gamleveien 2, som vist på kart datert 29.03.2006.

Planforslaget sendes dessuten berørte parter til uttalelse.

Ås, 22.05.2006

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 15.12.2005:

Votering:

Ved alternativ votering mellom alternativ 1 og 2 ble alternativ 2 vedtatt 5-4(3A,1V)

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 15.12.2005:

Under henvisning til saksutredningen anbefaler det faste utvalget for plansaker at Gamleveien 2 tas opp til regulering, med henblikk på å regulere en del av eiendommen til boligformål. Det foreutsettes at en ny reguleringsplan omfatter hele arealet i Gamleveien 2.

Tidligere politisk behandling:

Det faste utvalget for plansaker anbefalte i møte 15.12.2005, sak 149/05, at Gamleveien 2 skulle tas opp til regulering.

Avgjørelsesmyndighet:

Ås kommunestyre

Behandlingsrekkefølge:

1. Det faste utvalget for plansaker 1. gang
2. Offentlig ettersyn

3. Det faste utvalget for plansaker 2. gang
4. Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan.
2. Dagens situasjon – utsnitt av kartverket.
3. Beskrivelse datert 29.03.2006
4. Reguleringskart datert 29.03.2006
5. Reguleringsbestemmelser datert 29.03.2006.

Vedlegg som ligger i saksmappen:

- Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

- SKANSKA Bolig AS v/Lars Mathisen, Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
- Andersson arkitekter as, Postboks 5813 Majorstuen, 0308 OSLO
- Offentlige etater og utvalg
- Naboer
- Andre berørte parter

SAKSUTREDNING:

Reguleringsmessige forhold – bakgrunn:

Gamleveien 2 er i henhold til reguleringsplan for Sentrum Øst, stadfestet 05.01.1982, regulert til forretningsbebyggelse. Eiendommen er bebygd med to forretningsbygg, mens det er avsatt plass i det nordvestre hjørnet til et tredje bygg. Se vedlegg 1 og 2.

Gamleveien 2 grenser i vest og sørvest mot riksvei 152, i nord mot en boligeiendom, og i øst mot Gamleveien med forretningsbebyggelse.

Det har gjennom årene vært til behandling flere prosjekter for denne tomteparsellen, men ingen av dem er blitt gjennomført, blant annet på grunn av administrativ skepsis til framlagte forslag.

Bygnings- og reguleringssjefen har i brev til tidligere forslagsstiller skissert følgende alternativer for behandling av planer for Gamleveien 2:

1. Avvente revisjon av kommuneplanen.
2. Kreve at reguleringsspørsmålet blir forelagt det faste utvalget for plansaker, uten endring i det innsendte forslaget.
3. Kreve at et revidert planforslag blir forelagt det faste utvalget for plansaker.

Skanska Bolig AS oversendte 25.10.2005 et privat reguleringsforslag som viste en boligblokk i 3 etasjer på det ledige arealet, med 18 – 21 boliger, hver på ca. 50 m². Forslaget ble forelagt det faste utvalget for plansaker til prinsipputtalelse i møte 15.12.2005. utvalget vedtok med 5 mot 4 stemmer (3 A, 1 V) følgende:

Under henvisning til saksutredningen anbefaler det faste utvalget for plansaker at Gamleveien 2 tas opp til regulering, med henblikk på å regulere en del av eiendommen til boligformål. Det forutsettes at en ny reguleringsplan omfatter hele arealet i Gamleveien 2.

Nytt planforslag:

I eksp. av 29.03.2006 oversendte Andersson arkitekter as på vegne av Skanska Bolig AS nytt planforslag for hele Gamleveien 2. Planen viser en boligblokk i 3 etasjer i eiendommens nordvestre hjørne, med ca. 12 leiligheter. Det foreslås bakkeparkering øst for boligblokken, og uteareal vest for boligblokken, med støyskjerming mot riksvei 152. Boligblokken vil få felles avkjørsel fra Gamleveien sammen med boligeiendommen i nord, omtrent slik det tidligere er regulert. Eksisterende parkering i sør beholdes uendret, men reguleringsbestemmelsene for eksisterende forretningsbygg tilpasses til slik de allerede er bygd.

Det vises ellers til arkitektens beskrivelse av 29.03.2006 med illustrasjoner i vedlegg 3, til reguleringskart i vedlegg 4 og til reguleringsbestemmelsene i vedlegg 5.

Det er innkommet forhåndsuttalelser fra følgende.

1. Statens vegvesen
2. Jernbaneverket
3. Akershus fylkeskommune
4. Fylkesmannen i Oslo og Akershus
5. Hafslund Nett

Uttalelsene er referert i arkitektens beskrivelse i vedlegg 3.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Opprinnelig reguleringsplan fra 1982 for Gamleveien 2 er aldri blitt fullført, og de to bygningene som er reist på eiendommen, er bygd på dispensasjon med hensyn til etasjetall. Ved det private planforslaget vil man kunne fullføre utbyggingen av Gamleveien 2. Det kan reises tvil om hvorvidt eiendommen er spesielt egnet til boligformål på grunn av støy fra riksvei 152 og til dels fra jernbanen. Utearealet er imidlertid forutsatt støyskjermet, noe som også forutsettes for selve leilighetene. Teknisk sjef foreslår at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Utv.sak nr 47/06
R-199 - BEBYGGELSESPAN FOR SØNDRE MOER

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug

Arkivnr: GB R-199

Saknr.: 05/3699

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	22/06	23.03.2006
Hovedutvalg for teknikk og miljø	47/06	01.06.2006

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 01.06.2006:

I medhold av plan- og bygningslovens § 28-2, vedtar Det faste utvalg for plansaker privat forslag til bebyggelsesplan for Søndre Moer, som vist på kart datert 22.02.2006, sist revidert 12.05 med bestemmelser datert 22.02.2006.

Ås, 22.05.2006

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 23.03.2006:

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 23.03.2006:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 28-2, jfr. § 27-1, vedtar det faste utvalg for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn privat forslag til bebyggelsesplan med bestemmelser for Søndre Moer, felt B4, B5, B6, B7, B8, F2 og F3, datert 22.02.2006.

Planforslaget sendes dessuten aktuelle offentlige etater og andre berørte parter til uttalelse.

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker

Behandlingsrekkefølge:

Forhåndsmelding:	13.12.2005
Det faste utvalg for plansaker 1. gang:	23.03.2006
Offentlig ettersyn:	11.04. – 12.05.2006
Det faste utvalg for plansaker 2. gang:	01.06.2006

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Oversiktskart/utsnitt av kommuneplanen
2. Planbeskrivelse av bebyggelsesplanen
3. Bebyggelsesplan (forminsket), datert 22.02.2006, revidert 12.05.2006
4. Bestemmelser for bebyggelsesplanen, datert 22.02.2006
5. Illustrasjonsplan (forminsket), datert 22.02.2006, revidert 12.05.2006
6. Utnyttelsesgrad for feltene
7. Eksempel på fasade og snitt

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Bebyggelsesplan i målestokk 1:1000, datert 22.02.2006, revidert 12.05.2006
Bemerkninger til forhåndsmeldingen
Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Berørte parter
Skanska Bolig AS v/Lars Lund Mathisen, Postboks 274 Sentrum, 0103 Oslo
Grindaker as Landskapsarkitekter v/Lars Fischer, Postboks 1340 Vika, 0113 Oslo

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Søndre Moer ble vedtatt av Ås kommunestyre 19.11.2003. I bestemmelse nr. 11.0 stilles det krav om bebyggelsesplan for boligfeltene B4, B5, B6, B7 og B8 før utbyggingen starter.

Skanska Bolig AS ønsker å bygge ut ovennevnte felt og har engasjert landskapsarkitektfirmaet Grindaker AS til å utarbeide en bebyggelsesplan med bestemmelser for området. **Når det gjelder beskrivelse av bebyggelsesplanen, og kommentarer til innkomne bemerkninger ved forhåndsmeldingen, vises det til vedlegg 2.**

Det har vært avholdt to møter med administrasjonen. Det siste møtet ble gjennomført 03.02.2006, der Lars Fischer fra Grindaker, Lars Lund Mathisen fra Skanska Bolig, bygnings- og reguleringssjef Ivar Gudmundsen og avdelingsarkitekt Greta Løkhaug deltok.

Bebyggelsesplanen med bestemmelser viser at utnyttelsesgraden overholdes på samtlige felt, jfr. vedtatt reguleringsplan. Gesimshøyden på felt B5 og B6 avviker imidlertid med 0,6 meter og gesimshøyden på felt B8 avviker med 0,3 meter. Det skyldes blant annet at romhøyden er på 2,6 meter, dvs. 20 cm høyere enn "vanlig". Planområdet har litt dårlige lys-, sol- og skyggeforhold og det vurderes derfor som en fordel med økt romhøyde, for å sikre lyse og luftige leiligheter.

Rekkefølgebestemmelsen som gjelder nevnte felter, er endret fra at forlengelsen av Bjørkeveien (Vei 2) og vei langs jernbanen fram til Brekkeveien (Vei 1) skal være ferdig opparbeidet før det tillates igangsatt byggearbeid, til at de skal være etablert som anleggsvei og at de skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boligene på nevnte felter.

På felt B4 er det planlagt 39 boliger, 54 boliger på felt B5, 27 boliger på felt B6, 16 boliger på felt B7 og 6 boliger på felt B8, totalt 142 boliger.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Forslag til bebyggelsesplan er i samsvar med vedtatt reguleringsplan, og de få justeringene som er foreslått, vurderes som akseptable. Planen virker grundig gjennomarbeidet og er et viktig verktøy for et godt boligmiljø.

Som tidligere nevnt er ikke Søndre Moer optimalt med tanke på lys-, sol- og skyggeforhold. Teknisk sjef har derfor tro på at dette boligkonseptet med ekstra romhøyde og forholdsvis store vindusflater vil skape gode boligforhold. Planen sikrer også gode uterom ved at trafikkarealene holdes atskilt fra utearealene nærmest boligene.

Teknisk sjef anbefaler at planen legges ut til offentlig ettersyn.

Offentlig ettersyn – innkomne bemerkninger:

I henhold til vedtak i det faste utvalg for plansaker ble saken lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 11.04. – 12.05.2006. Saken ble også sendt berørte parter til uttalelse. Det er innkommet følgende bemerkninger:

6. Ås Eldreråd (28.04.2006) er positive til planen og er godt tilfreds med at flere av leilighetene skal ha livsløpsstandard.
7. Harry Petterson (10.05.2006) viser til at nedre del av Bjørkeveien, mellom Furuveien og Briskeveien er svært smal. Ved tidligere oppgradering av veiene i området ble denne veistrekningen utelatt. Han mener derfor at Bjørkeveien må utbedres for å betjene den økte trafikken og for å unngå farlige trafikksituasjoner.
8. Ivar M. Sæveraas (10.05.2006) er spesielt opptatt av rekkefølgebestemmelsene og estetikk. Beboerne i området ønsker minst mulig støy og uro, og ved utbygging bør man gjøre seg helt ferdig på et felt før man fortsetter videre til neste felt. Han savner en plan for nedlegging og fjerning av ruinene etter gårdstunet på Søndre Moer. Han mener det er lagt inn lite friarealer i området og er opptatt av at det legges vekt på en grønn struktur. Ingen i Ås kommune har kunnet forklare, på de to orienteringsmøtene som vellet har holdt, hvorfor utformingen av friarealene er blitt som de er i reguleringsplanen. ”Det er også viktig at det legges vekt på estetikk, arkitektur, synslinjer, plassering i terreng/høyder på bebyggelse, rekkefølgebestemmelsene, istandsetting av områdene fortløpende i byggperioden, og begrensnings av støy og anlegg utover vanlig arbeidstid.” Han regner med intensjonene i MDs veileder for bebyggelsesplan legges til grunn. Han mener at reguleringsplanen ikke ble spesielt god og håper derfor bebyggelsesplanen kan bidra til at området kan bli et godt boligområde for naboer, de som skal bo der og for Ås kommune.
9. Odd Arne Dolmen (11.05.2006) viser til at felt B5 og B6 kan bygges med blokker i inntil 3 etasjer. Han mener at blokkene bør erstattes med en eller to etasjes boliger for ikke å bryte med områdets ”estetiske uttrykk”. Han mener også at det ikke er avsatt tilstrekkelig med parkeringsplasser innenfor planområdet. Han frykter ”parkeringskaos” og at Bjørkeveien og Briskeveien vil bli belastet med parkering langs veiene.
10. Karsten Rånås (11.05.2006) mener at ny bebyggelse på felt B7, som grenser inntil hans bolig, ikke tar hensyn til eksisterende bebyggelse. Han mener at den nye bebyggelsen blir svært høy og dominerende i forhold til hans eiendom hvor gesimshøyden er 4 meter. Han håper det er mulig å korrigere den nye bebyggelsen, slik at den ikke blir så dominerende i forhold til hans bolig.

11. Inger Johanne Walle (11.05.2006) mener at Furuveien og Granveien må sperres for gjennomkjøring. Det bør generelt opparbeides flere fartsdumper i hele boligområdet. Det bør settes opp bommer for å hindre bilkjøring på gang- og sykkelveier. Det bør utarbeides framdriftsplaner for utbygging av de ulike feltene. Framdriftsplanene må sikre fullføring og rydding før oppstart på neste felt. Det må tas hensyn til nærområdet med tanke på sikkerhet og støy. Byggearbeidene må utføres på hverdager mellom kl. 07.00 til 16.00.
12. Moer Velforening v/ Bjarne Larsen (12.05.2006) er bekymret for trafikkbelastningen i eksisterende boligfelt i anleggsperioden. Styret er opptatt av at kommunen fastholder kravet om at ny vei langs jernbanen skal være ferdig opparbeidet før innflytting. Styret etterlyser bedre informasjon om hvor høye de nye bygningene blir og frykter at beboerne som bor inntil jordet får dårligere utsikt og lysforhold. Det henstilles om at det settes opp en bom i Furuveien ut mot Eikeveien og at det anlegges fartsdumper/andre trafikksikringstiltak i nedre del av Bjørkeveien/Briskeveien. Styret beklager at akebakken er blitt redusert til en tynn gresstripe langs veien og ber om at det vurderes muligheter for bevaring av mest mulig grønne arealer.

Kommentarer til bemerkningene:

Nr. 6: Ingen kommentar til bemerkningen.

Nr. 7: Ås kommune vil opparbeide denne veistrekingen med fortau.

Nr. 8: Bemerkningen tas til etterretting. Bebyggelsesplanen er i samsvar med reguleringsplanen. Det vises for øvrig til kommentar under punkt 11 nedenfor.

Nr. 9: Antall parkeringsplasser er i henhold til vedtatt reguleringsplan for Søndre Moer. Når det gjelder gesimshøyden på felt B5 og B6 er den 0,6 meter høyere enn det som ble vedtatt i reguleringsplanen. Det regnes som en justering og ligger innenfor det som vurderes som akseptabelt i en bebyggelsesplan, som er en mer detaljert plan enn reguleringsplanen. Fordelene med ekstra romhøyde oppveier ulempene, jfr. tidligere vurdering i saken. For naboene er denne endringen uten betydning, da feltene ligger langt fra eksisterende bebyggelse.

Nr. 10: Gjeldende reguleringsplan for Søndre Moer viser at byggegrensen på felt B7 er 4 meter fra hans eiendomsgrense. Bebyggelsesplanen viser ca. 6,9 meter. Det vil si at byggegrensen er økt med 2,9 meter. Ny bebyggelse blir derfor liggende i større avstand fra hans bolig enn hva reguleringsplanen åpner for. Gesimshøyden er i samsvar med reguleringsplanen.

Nr. 11: Fartsdempende tiltak, som fartshumper, bruk av bommer m.m. styres ikke gjennom en reguleringsplan/bebyggelsesplan. Framdriftsplaner for utbygging kan heller ikke styres i reguleringsplaner/bebyggelsesplaner.

Nr. 12: Møne- og gesimshøyde står under hvert enkelt felt i bestemmelsene.

Illustrasjonsplanen som ble vedlagt utsendelsen viser hvordan terrenget skal endres og høydene på kotene er målsatt. Det vises for øvrig til kommentar under punkt 11. Det skal ikke være anleggstrafikk i Bjørkeveien, og ny vei langs jernbanen skal være opparbeidet før utbygging for øvrig igangsettes.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Bemerkningene som er kommet inn retter seg, slik administrasjonen vurderer det, først og fremst mot reguleringsplanen og ikke mot bebyggelsesplanen. Bebyggelsesplanen går ikke ut over det som er vedtatt i reguleringsplanen for området.

Bebyggelsesplanen er blitt noe justert. Felt B4 reduseres med to boligenheter, og felt B7 reduseres med en boligenhet. Dette for å øke bebygd areal på de resterende rekkehusleilighetene med ca 6,4 m². Det medfører ikke utvidelse av byggegrensene på bebyggelsesplanen. På felt B6 flyttes parkeringsarealet fra nordøstre hjørne til det vestlige hjørnet av feltet. Dette for å oppnå "universell utforming" på hele feltet. Det bygges heis i den nordøstligste blokken med atkomst til de andre blokkene. Gjesteparkeringen beholdes på opprinnelig sted.

Som tidligere nevnt mener administrasjonen at bebyggelsesplanen vil bli et godt verktøy for å fremme et godt boligmiljø. At omtrent samtlige boliger er universelt utformet og at trafikkarealene holdes atskilt fra utearealene nærmest boligene er en meget tilfredsstillende løsning.

Teknisk sjef anbefaler at planen vedtas med de foreslåtte endringer.

Utv.sak nr 48/06**R-131/2M - REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE MELLOM HAUGENVEIEN OG SØNDRE TVERRVEI – MINDRE VESENTLIGE ENDRINGER – KLAGE**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen

Arkivnr: REG R-
131/2M

Saknr.: 05/3248

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	9/06	08.02.2006
Hovedutvalg for teknikk og miljø	27/06	23.03.2006
Hovedutvalg for teknikk og miljø	48/06	01.06.2006

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 01.06.2006:

Under henvisning til saksutredningen opprettholder det faste utvalget for plansaker sitt vedtak av 23.03.2006, sak 27/06.

Klagene tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til avgjørelse.

Ås, 22.05.2006

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og regulerings sjef

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 23.03.2006:

Nils Marås (A) fremmet følgende forslag:

HTMs vedtak i sak 8/06, punktene 1-5, opprettholdes. Punkt 6 endres til:
N3 får maks gesimshøyde 6,5 meter.

Votering:

A's forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 23.03.2006:

Nils Marås (A) fremmet følgende forslag:

HTMs vedtak i sak 8/06, punktene 1-5, opprettholdes. Punkt 6 endres til:
N3 får maks gesimshøyde 6,5 meter.

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 08.02.2006:

Utvalget diskuterte seg fram til følgende fellesforslag til punkt 5:

Byggegrensen mot nord økes til 14 meter fra parkbeltet.

Arne Hillestad (FrP) fremmet følgende til nytt punkt 6:

N3 får maks gesimshøyde på 6 meter.

Gesimshøyden i næringsområdet for øvrig settes til 8 meter.

Votering:

Fellesforslaget til punkt 5 ble enstemmig vedtatt
FrP's forslag til nytt punkt 6 ble enstemmig vedtatt.
Innstillingen med vedtatte endringer ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 08.02.2006:

Under henvisning til saksutredningen vedtar det faste utvalget for plansaker i medhold av plan- og bygningslovens § 28-1 pkt. 2 følgende mindre vesentlige endringer av reguleringsplan for et område mellom Haugenveien og Søndre Tverrvei:

1. Reguleringsbestemmelsenes § 3 a. får følgende ordlyd:
Områdene som er regulert til næringsformål, kan oppdeles etter de enkelte prosjektenes behov. Dog skal det ved oppdeling ikke dannes parseller som blir mindre hensiktsmessige i formen og heller ikke nye parseller mindre enn 3 dekar.
2. Reguleringsbestemmelsenes § 8 får følgende ordlyd:
*Felles avkjørsel F2 er felles for: gnr. 102/327, 102/336, 102/341, 102/389 og 102 351.
(I henhold til mindre vesentlig endring vedtatt 03.05.2005)*
3. Reguleringsbestemmelsenes § 10 får følgende ordlyd:
Regulert veikryss med tilliggende gangveier, samt Haugenveien med gangvei skal stå ferdig opparbeidet i henhold til planen senest 3 måneder etter at det er gitt brukstillatelse for det første næringsbygget øst for Haugenveien. I hele anleggsperioden for veianlegg og næringsbygg skal det sørges for tilstrekkelig trafiksikring av fotgjengere/myke trafikanter i Haugenveien.
4. Byggegrensen mot Søndre Tverrvei endres fra 50 til 30 meter.
5. Parkbeltet i industriområdet mot øst økes i bredden fra 10 til 20 meter.
Byggegrensen mot nord økes til 14 meter fra parkbeltet.
6. N3 får maks gesimshøyde på 6,5 meter.
Gesimshøyden i næringsområdet for øvrig settes til 8 meter.

SAKSUTREDNING:

Tidligere politisk behandling:

- Reguleringsplan for et område mellom Haugenveien og Søndre Tverrvei ble vedtatt i Ås kommunestyre 23.05.1995.
- Hovedutvalget for teknikk og miljø godkjente i møte 15.12.2005 forslag til avtale mellom Ås kommune, Kirsten Annie Solberg og Viggo Johannessen om utbygging av deres eiendommer øst for Haugenveien.
- Hovedutvalget for teknikk og miljø vedtok i møter 08.02.2006 og 23.03.2006 mindre vesentlige endringer av reguleringsplanen.

Avgjørelsesmyndighet:

- Det faste utvalget for plansaker (på kommunalt nivå)
- Fylkesmannen i Oslo og Akershus (endelig avgjørelse)

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Utsnitt av kommuneplankartet
2. Utsnitt av reguleringsplan for et område mellom Haugenveien og Søndre Tverrvei
3. Gjeldende reguleringsbestemmelser
4. Godkjent avtale
5. Uttalelse av 28.11.2005 fra beboere i Haugenveien
6. Reguleringskart med forslag til endringer
7. Brev/klage av 14.02.2006 fra Birger N. Haug Eiendom AS
8. Brev av 20.02.2006 fra bygnings- og reguleringsseksjonen.
9. Brev av 28.02.2006 fra Birger N. Haug Eiendom AS
10. Klage fra advokat Egil Wessel
11. Klage fra advokat Terje Søvik
12. Kart med delesøknad inntegnet.
13. Notat datert 15.03 fra teknisk sjef: Kommentar til vedlegg 14 og 15.
14. Klage av 10.03.2006 fra Knut Helge Reiersgård og Wenche Strøm
15. Klage av 14.03.2006 fra beboere i Haugenveien
16. Klage av 25.04.2006 fra beboere i Haugenveien
17. Klage av 04.05.2006 fra advokat Egil Wessel

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

- Kirsten Annie Solberg
- Viggo Johannessen
- Areal Follo AS
- Beboere i Haugenveien
- Statens vegvesen
- Andre berørte

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn:

Reguleringsmessige forhold

1. Reguleringsplanen for ovennevnte område ble vedtatt i Ås kommunestyre 23.05.1995. Planen viser området øst for Haugenveien regulert til næringsformål, foruten at eksisterende boligtomter opprettholdes til boligformål. Planen viser også at Haugenveien skal opprustes, at det skal etableres gang- og sykkelvei med forbindelse over Søndre Tverrvei til Gamle Kongevei. Det er regulert rundkjøring i krysset Haugenveien/Riksvei 154. I henhold til reguleringsplanen skal Haugenveien og det nye krysset opparbeides før det gis byggetillatelse i området. Det er imidlertid gitt dispensasjoner fra denne bestemmelsen.
2. Reguleringsplanen for Søndre Tverrvei, vedtatt 17.04.2002, har medført enkelte endringer i den opprinnelige planen. Den viktigste endringen er at byggegrensen mot Søndre Tverrvei er økt fra 30 meter til 50 meter i henhold til endringer i veglova.
3. Kommunen har dessuten 03.05.2005 godkjent en mindre vesentlig endring av felles avkjørsel nær nordenden av Haugenveien. Dette har medført en liten beskjæring av næringsarealet.

Se vedlagte plankart og reguleringsbestemmelser, vedlegg 2 og 3.

De regulerte ubebygde næringsarealene øst for Haugenveien eies av henholdsvis Ås kommune (102/351), Arne Wiggo Johannesen (102/1) og Kirsten Solberg (102/320).

Forslag til endringer i planen:

I brev av 4. mai fra firmaet Areal Follo v/Truls Langaard foreslås det et samarbeid mellom kommunen og grunneierne Kirsten Solberg og Arne Wiggo Johannesen om utvikling, deling og salg av allerede regulerte næringstomter i området Haugenveien. Det foreslås blant annet at næringstomtene øst for Haugenveien sammenføres og deretter tillates delt i mindre tomter enn grensen på 5 dekar som planen viser, at det kan tillates matforretning i krysset ved riksvei 152 (senere frafalt), og at det kan skje adkomst fra flere punkter langs Haugenveien.

I senere møte med kommunen er det fra Areal Follo ytret ønske om at rekkefølgebestemmelsen i reguleringsplanen endres slik at Haugenveien ikke behøver å være ferdig opparbeidet før næringstomtene tillates bebygd.

Konsulentfirmaet Sweco Grøner har under arbeid et forslag til endring av krysset mellom Haugenveien og riksvei 154/Nordbyveien fra rundkjøring til et vanlig 4-armet kryss. Rundkjøring vil ikke være nødvendig når Nordbyveien avlastes for trafikk på grunn av parsellen av Søndre Tverrvei som er ferdigbygd mellom E18 og Nordbyveien..

Uttalelser:

Areal Follo underrettet i brev av 2. mai beboerne i Haugenveien om disse planene. En del av beboerne langs Haugenveien har senere hatt møte med bygnings- og reguleringssjefen og påpekt at gjeldende plan ved Haugenveien er dårlig, med noen boligtomter som omgis av næringstomter, og de mener at de endringene som var foreslått av Areal Follo ikke gjør forholdene bedre.

I brev sendt 08.11.2005 fra Henriette Tvedt, eier av 102/21 (Haugenveien 3) og 102/127 (privat veiareal) uttaler hun undring over at hun ikke er kontaktet av de andre beboerne langs Haugenveien. Hun har et annet syn på saken enn de har.

Forslag til mindre vesentlige endringer:

I brev av 08.11.2005 sendte Ås kommune til grunneiere, naboer og andre berørte parter underretning om forslag til mindre vesentlige endringer av reguleringsplanen:

Forslag til endringer i reguleringsbestemmelsene var følgende:

§ 3. Byggeområder for næringsformål (N).

- a. Områdene som er regulert til næringsformål, kan oppdeles etter de enkelte prosjektenes behov. Dog skal det ved oppdeling ikke dannes parseller som blir mindre hensiktsmessige i formen og heller ikke nye parseller mindre enn 3 dekar.

§ 8. Fellesområder – felles avkjørsler (F)

Felles avkjørsel F2 er felles for: gnr. 102/327, 102/336, 102/341, 102/389 og 102 351. (I henhold til mindre vesentlig endring vedtatt 03.05.2005)

§ 10. Utbyggingsrekkefølge

- a. Regulert veikryss med tilliggende gangveier, samt Haugenveien med gangvei skal stå ferdig opparbeidet i henhold til planen senest ett år etter at det er gitt brukstillatelse til det første næringsbygget øst for Haugenveien.

Merknad [1]:

Innkommne bemerkninger:

1. Statens vegvesen (27.11.2005) har ingen merknader.
2. Beboere i Haugenveien (28.11.2005) gir i et langt brev kommentarer til planforslaget og hevder blant annet at det er kommet nye momenter i saken, at gjeldende plan er foreldet i henhold til lovverket m.m. Se vedlegg.

Teknisk sjefs kommentarer:

Til bemerkning 2:

Bemerkningen besvares punktvis med samme overskrifter som i brevet fra beboerne:

1. Innledning.

Kommunens brev av 08.11.2005 er ikke et vedtak, men et forslag til endringer av gjeldende plan, slik det går fram av overskrift og saksutredning. Foreløpig er det derfor intet klagegrunnlag. Klage kan først fremmes når det er fattet et vedtak.

2. Reguleringsplanen er ikke vedtatt etter den fremgangsmåte loven krever.

Kommunens kommentar til pkt. 1 betyr at det ikke er grunnlag for å hevde at planen ikke har "fulgt de prosessuelle krav som plan- og bygningslovens stiller til utarbeidelse av reguleringsplaner".

I henhold til plan- og bygningslovens § 27-1 nr. 1 skal planer "tas opp til revisjon etter som forholdene gjør det påkrevet". I dette tilfelle har kommunen funnet det riktig å foreslå mindre vesentlige endringer av vedtatt reguleringsplan. At planen er mer enn 10 år gammel, tilsier ikke i seg selv at den må tas opp til ny behandling. Omtrent halvparten av planene i Ås er 10 år gamle eller mer, uten at de dermed nødvendigvis må revideres.

Det er i seg selv intet grunnlag for å revidere en reguleringsplan at det er kommet nye beboere i området, spesielt da disse var eller burde være kjent med gjeldende reguleringsplan da de flyttet inn. Formålsparagrafen om barns oppvekstvilkår fantes i plan- og bygningsloven på det tidspunktet reguleringsplanen ble behandlet og vedtatt.

Det står intet i lovens § 27-2 nr. 2 om et system med rullerende reguleringsplaner i tiårssykluser som et minimum. Derimot står det i lovens § 31 pkt. 2 at kommunestyrets adgang til å ekspropriere i medhold av reguleringsplan bortfaller dersom ikke kommunestyrets vedtak om ekspropriasjon er gjort innen 10 år etter at planen er kunngjort. I denne saken burde det ikke være nødvendig med ekspropriasjon. Eieren av veiarealet gnr 102 bnr 127 (Henriette Tvedt) sør for boligene har foreløpig ikke annonsert at hun er i mot at veien oppgraderes og forskyves litt sørover, vekk fra boligtomt 102 bnr 23 (Per Erik Thorvaldsen) og delvis inn på gnr 102 bnr 320 (Kirsten Solberg). En liten del – ca. 20 m² - av gnr 102 bnr 39 (Ulf Bragvin og Anita Simonsen – tinglyst overtagelse 02.12.05) må erverves for å bygge regulert gangvei langs Haugenveien, en gangvei som burde være i alles interesse.

Beboerne er oppfordret til å komme med uttalelser til de foreslåtte mindre vesentlige endringene i planen. Hva som defineres som "mindre vesentlige endringer", vurderes i den enkelte sak og vil i noen grad være basert på skjønn. Det vises blant annet til

kommentarutgaven til Plan- og bygningsloven (Carl Wilhelm Tyrén). Endringer som tillater oppdeling i tomter på ned til 3 dekar istedenfor 5 dekar, ligger innenfor dette begrepet. Det samme gjelder endringer i rekkefølgebestemmelser, men ikke nødvendigvis enhver endring av disse. I tillegg er det annonsert endring av krysset mellom Haugenveien og Nordbyveien, ved en endring fra rundkjøring til et enklere kryss, innenfor det regulerte trafikkområdet. Dessuten er det i ettertid tatt opp med Statens vegvesen å endre byggegrensen mot Søndre Tverrvei fra 50 til 30 meter, slik det opprinnelig var i planen.

3. Kommunen har ikke lov hjemmel for vedtakelse av reguleringsplanen

Påstanden om at kommunen ikke har rett til å vedta en reguleringsplan for dette området, er direkte gal. I henhold til loven er kommunen reguleringsmyndighet. Det vil si at kommunestyret vedtar nye eller endrede reguleringsplaner (§§ 27-1 og 27-2), og det faste utvalget for plansaker kan vedta mindre vesentlige endringer (§ 28-1 pkt.2). De fleste kommuner sørger for å ha regulert arealer blant annet til boligformål og næringsformål. Det behøver ikke være noen konkret utbygger på det tidspunkt et område tas opp til regulering. Det er en fordel for en kommune å ha regulerte byggeklare arealer. Disse regulerte arealene bygger normalt på den arealbruken som er fastsatt i kommuneplanen, noe som også er tilfelle i denne saken. Det ville være upraktisk for boligsøkerne og næringslivet om et område bare skulle kunne tas opp til regulering først i det øyeblikket disse skulle ha byggeplaner.

Det er ikke noe sterkt indisium at kommunen har tilstrekkelig næringsareal at arealet ikke er utbygd etter 10 år. En bremse for utbygging her har vært en streng rekkefølgebestemmelse, som det for øvrig er dispensert fra når det gjelder to næringstomter på Nordvangjordet og en tomt nord for Haugenveien.

Kommunen har gjennom flere år ønsket å utbygge sin regulerte næringstomt (102/351) ved Haugenveien. Ugunstige eiendomsgrenser har til nå vært en annen bremse. Gjennom avtale med de to andre grunneierne vil det nå bli mulig å arrondere tomtene slik at de kan bebygges. At kommunen gjennom reguleringsplaner legger til rette for private selskaper og utbyggere, er en normal del av kommunens virksomhet.

Planen betyr omdisponering av jordbruksareal. Hva som er riktig ressursutnyttelse, vil ofte baseres på skjønn. I dette tilfelle er det tidligere jordbruksarealet så oppstykket at det er mindre egnet til jordbruk.

Teknisk sjef er på den annen side oppmerksom på at gjeldende plan har sine svake sider og vil foreslå noen endringer som ikke tidligere er varslet. Se avsnittet: *Kommunens vurdering med konklusjon og begrunnelse*.

4. For øvrig

Kommentaren tas til orientering. Det behøver ikke å spekuleres over kommunens motiver for å vise til at en av grunneierne i området har en annen oppfatning. Det er normalt at de ulike uttalelsene fra grunneierne kommer fram.

5. Oppsummering

Til påstandene om feil saksbehandling m.m.: Kommunen har ennå ikke gjort noe vedtak, slik at det ikke er grunnlag for å klage.

Kommunens vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Innvendingene fra en del av beboerne er forståelige, men kommunen finner ikke å kunne foreslå en fullstendig reguleringsendring, det vil si omregulering fra næringsformål til annet formål som for eksempel boliger. Kommunen har få næringsarealer for mindre bedrifter, og nærheten til Søndre Tverrvei gjør at disse arealene er gunstige for næringsutvikling. Det ligger i planen en viss skjerming i de regulerte parkbeltene, men selvsagt vil miljøet bli vesentlig endret i forhold til dagens situasjon når området blir utbygd. Det er regulert offentlige friområder nord og sør i området, selv om disse ikke ligger spesielt godt i forhold til boligene.

Det foreslås å utvide parkbeltet mellom boligene og industritomtene mot øst fra 10 til 20 meters bredde, samtidig som byggegrensen mot Søndre Tverrvei reduseres fra 50 meter tilbake til den opprinnelige bredden på 30 meter. Derved blir det noe bedre skjerming av boligene mot øst. Statens vegvesen har i eksp. av 30.01.2006 akseptert reduksjon av byggegrensen på denne strekningen.

Det ønskes mulighet for å oppdele tomtene i mindre enheter enn dagens bestemmelser om 5 dekar. Erfaringsmessig kan for små tomter med tiden bli trange, dersom bedriftene etter en viss tid har behov for å utvide. En endring fra 5 dekar til en nedre grense på 3 dekar anses likevel som forsvarlig i dette forholdsvis lille næringsområdet. Det er ikke dermed sagt at alle tomtene blir så små.

I følge planen tillates det ikke større dagligvareforretninger eller annen publikumsrettet virksomhet. Forslaget om en større dagligvareforretning er frafalt. Det ville også ha betydd en større trafikkbelastning i området.

På grunn av at trafikken på denne del Nordbyveien nå er redusert, fra ca. 7000 biler i døgnet til ca. 500, vil det ikke være behov for en kostbar rundkjøring. Det foreslås at krysset forenkles til et 4-armet kryss, men med en bedre utforming enn i dag. Forslag til endret kryss er imidlertid ennå ikke utarbeidet, og krysset vil tas opp som en egen sak.

Rekkefølgebestemmelsene med hensyn til opparbeidelse av Haugenveien og rundkjøring i krysset med Nordbyveien har til nå vært en hindring for utbygging i området. I og med at denne del av Nordbyveien snart avlastes for trafikk, kan det gjøres lempninger. Det foreslås en endring av rekkefølgebestemmelsene, slik at ferdigstilling av Haugenveien og veikrysset kan utsettes til for eksempel maksimum ett år etter at det første næringsbygget innenfor planområdet har fått brukstillatelse.

Disse endringene er ikke større enn at de kan behandles som mindre vesentlige endringer av reguleringsplanen. I henhold til plan- og bygningslovens § 30 kan mindre vesentlige endringer vedtas endelig av det faste utvalget for plansaker etter at berørte parter har fått anledning til å uttale seg.

Behandling i det faste utvalget for plansaker 08.02.2006:

Utvalget diskuterte seg fram til følgende fellesforslag til punkt 5:

Byggegrensen mot nord økes til 14 meter fra parkbeltet.

Arne Hillestad (FrP) fremmet følgende til nytt punkt 6:

N3 får maks gesimshøyde på 6,5 meter.

Gesimshøyden i næringsområdet for øvrig settes til 8 meter.

Votering:

Fellesforslaget til punkt 5 ble enstemmig vedtatt
FrP's forslag til nytt punkt 6 ble enstemmig vedtatt.
Innstillingen med vedtatte endringer ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 08.02.2006:

Under henvisning til saksutredningen vedtar det faste utvalget for plansaker i medhold av plan- og bygningslovens § 28-1 pkt. 2 følgende mindre vesentlige endringer av reguleringsplan for et område mellom Haugenveien og Søndre Tverrvei:

1. Reguleringsbestemmelsenes § 3 a. får følgende ordlyd:

Områdene som er regulert til næringsformål, kan oppdeles etter de enkelte prosjektenes behov. Dog skal det ved oppdeling ikke dannes parseller som blir mindre hensiktsmessige i formen og heller ikke nye parseller mindre enn 3 dekar.

2. Reguleringsbestemmelsenes § 8 får følgende ordlyd:

*Felles avkjørsel F2 er felles for: gnr. 102/327, 102/336, 102/341, 102/389 og 102 351.
(I henhold til mindre vesentlig endring vedtatt 03.05.2005)*

3. Reguleringsbestemmelsenes § 10 får følgende ordlyd:

Regulert veikryss med tilliggende gangveier, samt Haugenveien med gangvei skal stå ferdig opparbeidet i henhold til planen senest 3 måneder etter at det er gitt brukstillatelse for det første næringsbygget øst for Haugenveien. I hele anleggsperioden for veianlegg og næringsbygg skal det sørges for tilstrekkelig trafiksikring av fotgjengere/myke trafikanter i Haugenveien.

4. Byggegrensen mot Søndre Tverrvei endres fra 50 til 30 meter.

5. Parkbeltet i industriområdet mot øst økes i bredden fra 10 til 20 meter.

Byggegrensen mot nord økes til 14 meter fra parkbeltet.

6. N3 får maks gesimshøyde på 6,5 meter.

Gesimshøyden i næringsområdet for øvrig settes til 8 meter.

Underretning om vedtak – innkomne bemerkninger:

De berørte parter ble underrettet om vedtaket i brev av 21.02.2006. Følgende bemerkninger er innkommet:

3. Birger N. Haug Eiendom AS (14.02.2006) har kjøpt "tomt 2" i området og viser til at det ikke på noe tidspunkt framkom antydninger om pågående endringer i reguleringsplanen. Firmaet har engasjert arkitekt, og vedtaket om senking av gesimshøyden gir negative konsekvenser for utbyggingsmuligheten. Det hevdes at vesentlige forhold i saksbehandlingen må være feil. Se vedlegg 7.
4. Birger N. Haug Eiendom AS (27.02.2006) viser til svarbrev av 20.02.2006 fra bygnings- og reguleringsjefen og ber om at det utdypes at en endring av gesimshøyde fra 9 til 8 meter ikke er vesentlig for deres byggeprosjekt. Det vedlegges skissetegninger. Se vedlegg 8 og 9.
5. Advokat Egil Wessel (27.02.2006) på vegne av Henriette Tvedt, eier av eiendommen gnr 102 bnr 21, påklager vedtaket når det gjelder gesimshøyde og reguleringsformål, dvs. reduksjon av gesimshøyden fra 9 meter til 6,5 meter, uten at klienten på forhånd var varslet om dette. Reduksjonen vil bety at det ikke vil være praktisk mulig å bygge et

næringsbygg i to etasjer. I det minste burde man ha vært behandlet likt med de andre næringsstomtene som fikk høyden redusert til 8 meter. Tomta inneholder i dag både et næringsbygg og en bolig. Eiendommen bes derfor regulert til formål som dekker både næring og bolig. Se vedlegg 10.

6. Advokat Terje Søvik (27.02.2006) på vegne av grunneier Kirsten Solberg, påklager vedtakets punkt 6: N3
får maks gesimshøyde på 6,5 meter. Gesimshøyden i næringsområdet for øvrig settes til 8 meter.

Det påpekes at vedtaket er ulovlig i henhold til forvaltningslovens § 16, da en mindre vesentlig endring forutsetter at de berørte på forhånd er gitt anledning til å avgi uttalelse. En reduksjon av gesimshøyden fra 9 til 8 meter fratrar byggherren muligheten til en hensiktsmessig utbygging i to etasjer, noe som må anses som en vesentlig endring. Det vises i den anledning til at Birger N. Haug Eiendom AS som allerede har ervervet en tomt. Ervervet er gjort kjent for Ås kommune, og firmaet oppgir å ha søkt råd i kommunen og har i tillit til gjeldende regulering pådratt seg kostnader til forberedelse av byggearbeider. Se vedlegg 11.

Teknisk sjefs kommentarer:

Generelt.

Det foreligger i dette komplekset to forskjellige forhold:

- Søknad fra grunneierne Ås kommune, Arne Wiggo Johannesen og Kirsten Solberg om deling av næringsarealet øst for Haugenveien. Se vedlegg 12. Søknaden forutsetter en planendring med hensyn til minste tomtestørrelse, selv om dette ikke gjelder for den såkalte tomt 2 som forutsettes å få en størrelse på ca. 5 dekar.
- Forslag til mindre vesentlige endringer av reguleringsplanen for næringsområdet øst for Haugenveien. Det ble sendt ut varsel om endringer i 5 punkter.

Til bemerkning 3 og 4 (Birger N. Haug Eiendom AS):

Firmaet har inngått kjøpekontakt med grunneieren Kirsten Solberg, på grunnlag av en delesøknad som ennå ikke er behandlet. Selv om kontrakten baserte seg på gjeldende reguleringsplan, antas det at det i kontrakten ligger et forbehold om kommunens godkjenning av delesøknaden. Hvem i kommunen som har gitt opplysninger i saken, og hvem i kommunen som er blitt underrettet om kjøpet, går ikke fram av brevet. Det antas imidlertid at eiendomsmeglerfirmaet Areal Follo AS har hatt kontakt med kjøperen og opplyst om at det i tillegg til delesaken også er under behandling et forslag til mindre vesentlige endringer av reguleringsplanen.

Uansett ville det ikke ha vært mulig for kommunen å gi opplysninger om endringer i gesimshøyder, da dette ble vedtatt som resultat av diskusjonen i møtet 08.02.2006 i det faste utvalget for plansaker. Administrasjonen påpekte for øvrig i møtet at en senking av gesimshøyden kunne bety problemer for næringsbyggene. Se vedlegg 8.

Kommunen har ikke uttalt at senking av gesimshøyden ikke er vesentlig for byggeprosjektet (udatert) som er under planlegging. Men dette er ikke det samme som at endringen ikke kan være mindre vesentlig i plan- og bygningslovens forstand. Hva som er en vesentlig eller mindre vesentlig endring, må dessuten i mange tilfelle være basert på skjønn.

Til bemerkning 5 (Egil Wessel):

Det vises til kommentar til bemerkning 3 og 4.

I tillegg bemerkes følgende:

Teknisk sjef er enig i at en endring for nettopp eiendommen gnr. 102/21 oppleves som vesentlig. Grunnen til denne forholdsvis store endringen er at eiendommen ligger helt inntil og sør og vest for boligeiendommene, og en gesims på 9 meter ville ha større negativ betydning for boligeiendommene enn tilsvarende gesimshøyde på de andre delene av næringsarealet. Jeg kan ellers ikke se at det er grunnlag for å påklage at deler av eiendommen ikke er omregulert til boligformål. Eierne har ikke bedt om endring av formålet, og at man opprettholder gjeldende plan, gir ikke klageadgang. En slik endring ville dessuten være vel så gjennomgripende som en endring av gesimshøyden, og ville også være et sterkt argument for å beholde en gesimshøyde på 6,5 meter for næringsbygget.

Til bemerkning 6 (Terje Søvik):

Det vises til kommentarene til bemerkning 3, 4 og 5.

I tillegg bemerkes følgende:

Det springende punktet i saken er om det faste utvalget for plansaker kan vedta mindre vesentlige endringer i en plan, uten at alle endringene er varslet til de berørte parter på forhånd. I tillegg til endringene av gesimshøyden ble det også vedtatt endringer i parkbelte og byggegrenser som ikke på forhånd var varslet. Dessuten har rekkefølgebestemmelsene fått et annet innhold enn opprinnelig varslet. Disse endringene er ikke påklaget, selv om de også endrer forutsetningene for bebyggelsen.

Regneeksemplet for det prosjekterte bygget på "tomt 2" innenfor område N2 viser forholdsvis stor netto takhøyde i første etasje. Det er mulig å få til et to etasjers næringsbygg innen for en gesimshøyde på 8 meter, selv om 9 meter erfaringsmessig er gunstigere.

Teknisk sjef er for så vidt enig med klagerne i at det kan være uheldig at et politisk utvalg gjør endringer som ikke er varslet på forhånd. Slike vedtak er likevel ikke uvanlige, verken i byggesaker eller reguleringssaker. Offentlig saksbehandling vil bli svært vanskelig, omstendelig og tidkrevende om administrasjon eller politikere alltid og uansett må underrette berørte parter om alt som kan tenkes vurdert eller vedtatt i et politisk møte. Forhåndsvarsling av planforslag gjøres for å få inn synspunkter fra berørte parter, og disse synspunktene kan bety at man gjør endringer. Hvor store og dramatiske endringer man kan gjøre uten å forhåndsvarsle slike, må være et skjønnsspørsmål.

Partenes rettssikkerhet i slike tilfelle vil ligge i at de blir underrettet om vedtaket, med anledning til å påklage vedtaket, slik som i denne saken.

Dersom dette likevel er feil saksbehandling, er vedtaket bare ugyldig dersom den påståtte feilen har vært bestemmende for vedtakets innhold.

Vurderinger – alternativer:

Det kan likevel være grunn til å vurdere gesimshøyden en gang til. Høyden er definert som største høyde, ikke som gjennomsnittshøyde, slik at i skrått terreng vil størstedelen av bebyggelsen/fasadene ha en gesimshøyde mindre enn 9 meter, ned til 7- 8 meter. Det er dessuten gjort vedtak om noe større byggeavstand mellom boligtomtene og næringsarealet i nord og øst. På næringstomt N3 - 102/21 - vil det være mer problematisk å opprettholde gesimshøyden på 9 meter, og høyden på dagens bebyggelse samsvarer omtrent med den foreslåtte reduserte høyden. På den annen side vil en endring av formålet med delvis boligformål på 102/21 bety en komplikasjon.

Følgende hovedalternativer for saksbehandlingen settes opp:

1. Utvalget opprettholder sitt vedtak og oversender saken til fylkesmannen for endelig avgjørelse. Det betyr en viss risiko for at fylkesmannen opphever vedtaket pga feil saksbehandling.
2. Utvalget gjør samme vedtak om igjen og sender det ut på ny høring. Det vil bety at nye klager vil gi en ny klagerunde og etterfølgende oversendelse til fylkesmannen.
3. Utvalget endrer vedtaket og går tilbake til de opprinnelige byggehøydene. Dette kan bety klager fra beboerne og ny behandling og oversendelse til fylkesmannen.
4. Det vedtas å utarbeide et nytt reguleringsforslag, der også mulig endring av formålet på næringstomt 102/21 til delvis boligformål er tatt med, samt at også mulige andre mindre justeringer tas med. Dette betyr noe lengre saksbehandlingstid.

Underretning om vedtak i møte 23.03.2006, sak 27/06 – nye klager:

Siden det faste utvalget for plansaker i møte 23.03.2006 gjorde en ny endring i gesimshøyden på industrifeltene, ble saken i brev av 03.04.2006 sendt ut på ny høring, med ny klageadgang.

Det er innkommet følgende nye klager:

9:

Beboere i Haugenveien v/Anne Bøen (25.04.2006) uttaler at det planlagte industrifeltet vil bygge inn et lite boligfelt og ødelegge boligområdet som et trivelig sted. En god regulering kan best oppnås gjennom en ny helhetlig regulering av området. De er positive til økning av parkbeltet og reduksjon av byggehøyden på N3, men de mener at Ås kommune har neglisjert en hel rekke andre uheldige forhold:

Hensyn til barn: Sikring av skolevei og friområder.

Hensyn til boligfelt: Boligområdet omringes av industri, med gesimshøyde på 9 meter.

Publikumsrettet virksomhet: Forslag til bilforretning, mer trafikkbelastning.

Klage på saksgangen:

Kommunen har ikke gått grundig gjennom beboernes argumenter. Uklar melding om beboernes klagerett. Ikke kommentert deler av beboernes uttalelser og forslag til endringer. Makeskifte mellom Kirsten Solberg og Ås kommune ble gjennomført i desember 2005 trass i at beboerne på det tidspunkt hadde en ubesvart klage inne hos Ås kommune. Makeskifteavtalen og reguleringssaken ble ikke sett i sammenheng. Kommunen konstruerer en konflikt mellom beboerne. Se hele brevet i vedlegg 16.

10.

Advokat Egil Wessel (04.05.2006) på vegne av Henriette Tvedt, eier av næringseiendommen 102/21 (N3) klager over at gesimshøyden på eiendommen er redusert fra 9 til 6,5 meter. Vedtaket er urimelig og dessuten en endring i et slikt omfang at det ikke er tale om "mindre vesentlige endringer". Bebyggelsen på eiendommen er gammel og til dels utidsmessig. Det vil derfor være høyst aktuelt å utvikle eiendommen videre. Et næringsbygg i en etasje vil bli urimelig kostbart, i forhold til å bygge i to etasjer. Endringen vil derfor kunne få dramatiske økonomiske konsekvenser, foruten at det innebærer en forskjellsbehandling. Se vedlegg 17.

Kommentarer til klagen:

Til nr. 9 – beboere i Haugenveien:

Med så ordrike brev som er sendt fra beboerne i Haugenveien, er det vanskelig å kommentere alt, viktig og uviktig, uten at man mister oversikten. Saken sett fra kommunens side har vært å realisere en reguleringsplan fra 1995. Det ble derfor inngått avtale mellom grunneierne Ås

kommune, Kirsten Solberg og Arne Wiggo Johannessen med grunnlag i vedtatt reguleringsplan. Avtalen er i seg selv ingen reguleringsplan, og gir ingen klagerett. Det er først etter at det ble sendt ut varsel om mindre vesentlige endringer at blant annet beboerne ble underrettet, med anledning til å uttale seg og til å klage. På den annen side er det forståelig at beboerne ser en sammenheng mellom avtalen og den senere behandlingen av mindre vesentlige endringer.

Det har ikke vært på tale å lage en helt ny reguleringsplan, selv om beboerne ønsker en helt annen plan, uten eller med mindre næringsarealer. Kommunen har kommentert det som anses som vesentlig i uttalelsene og klagene. Det er erkjent at planen har visse svakheter, men det har aldri fra kommunens side vært uttalt at området ikke skal utbygges med næring.

Det er vedtatt mindre vesentlige endringer av reguleringsplanen gjennom reduksjon av byggehøyder, økning av byggeavstander og parkbelte. Det er etter kommunens syn tatt hensyn til beboerne gjennom regulering av gangvei, og rekkefølgebestemmelser som ikke blir dårligere enn de opprinnelige. Området er dessuten på forhånd blitt bedre skjermet mot trafikk gjennom bygging av første etappe av Søndre Tverrvei. Utforming av nytt kryss mellom Haugenveien og Nordbyveien blir behandlet som en egen sak. Det som er mindre bra i planen, er at det lille boligfeltet blir omringet av næringsarealer, og at det ikke er friområde/lekeplass i direkte tilknytning til boligtomtene. Kommunen kan ikke se at det er nødvendig å kommentere alle detaljer i beboernes bemerkninger, da det neppe frambringer nye verdifulle opplysninger. Bemerkningene er dessuten vedlagt i sin helhet.

Vi kan forøvrig ikke se at kommunen i denne saken har forsøkt å skape konflikt mellom beboerne i Haugenveien.

Til nr. 10 (Advokat Egil Wessel):

Område N3 er det som vil påføre beboerne de største ulemper dersom gesimshøyden på 9 meter hadde vært opprettholdt. Det er forståelig at eieren reagerer mot dette. Hvorvidt det innebærer en vesentlig eller mindre vesentlig reguleringsendring, vil til en viss grad avhenge av hvilke konkrete planer eieren måtte ha for sin eiendom. Det er mulig å tenke seg en enetasjes lagerhall kombinert med en kontordel i form av en mezzaninetasje. Klagen illustrerer ellers klart den interessemotsetningen det i området er mellom nærings- og boliginteresser.

Vurdering og konklusjon:

Ås kommune har hatt som mål å gjennomføre en vedtatt plan for næringsutvikling i området ved Haugenveien. Kommunen har dessuten gjort vedtak om mindre vesentlige endringer for å gjøre planen lettere å gjennomføre, foruten at det er gjort vedtak som tar bedre hensyn til beboerne enn opprinnelig plan. Den største endringen er at gesimshøyden på område N3 er redusert. Dersom fylkesmannen gjennom en klage ikke anser dette som en mindre vesentlig endring, antas det at denne delen av planen kan behandles på nytt.

Skal beboernes ønsker tas hensyn til fullt ut, må det lages en helt ny reguleringsplan, der næringsinteressene helt eller delvis må vike av hensyn til boliginteressene. Dersom kommunen ikke er innstilt på det, innebærer planen med de foreslåtte endringene et brukbart kompromiss mellom de ulike interessene.

Med dette som utgangspunkt foreslås det at klagene avvises, og at saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til endelig avgjørelse.

Utv.sak nr 49/06**GNR 111 BNR 65 - STRANDENGVEIEN 49****TILBYGG - FRITIDSBOLIG - DISPENSASJON**

Saksbehandler: Tor Johannessen

Arkivnr: GB 111/65

Saknr.: 06/1146

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	49/06	01.06.2006

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker HTM 01.06.06:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 7 avslå søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for å kunne oppføre tilbygg og ombygging av tak på fritidsbolig på gnr 111 bnr 65, Strandengveien 49, før området omfattes av en vedtatt reguleringsplan. Tiltaket er i strid med byggeforbudet i 100-metersbeltet langs Bunnefjorden, jfr. § 2 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, og samlet sett foreligger det ikke tilstrekkelig hensyn som taler for dispensasjon.

Området er under reguleringsmessig behandling, og man ønsker å beskytte området mot tiltak som vil kunne vanskeliggjøre planleggingen eller gjennomføringen av planen. Imidlertid vil man kunne se positivt på en søknad der tilbygget er begrenset til et bruttoareal på inntil 10 m².

Ås, 22.05.06

Arnt Øybekk
Teknisk sjefIvar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef**Avgjørelsesmyndighet:**

Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonsskart i målestokk 1:500.
2. Fasade vest.
3. Fasade sør og nord.
4. Plantegninger.
5. Plan- og fasadetegninger - eksisterende forhold (nedfotografert).
6. Dispensasjonssøknad datert 02.04.06 fra Tone Næss.
7. E-post mottatt 16.05.06 fra Tone Næss.

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Søknaden med dokumenter.

Utskrift av saken sendes til:

Tone Næss, Fyrstikkbakken 15, 0667 OSLO

SAKSUTREDNING:

Eksisterende forhold og gjeldende plangrunnlag

Gnr 111 bnr 65, Strandengveien 49, er en strandeendom mot Bunnefjorden som har status som fritidseiendom og er bebygd med en fritidsbolig. Eiendommen er uregulert, men omfattes av kommuneplan for Ås 2002-2012, vedtatt av kommunestyret 11.12.02. Eiendommen ligger innenfor et område som er avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse. Området omfattes av rikspolitiske retningslinjer (RPR-O) for Oslofjorden.

Planbestemmelser i kommuneplanen som har betydning for saken

- Byggeforbud (kap. I, § 2): Utbygging og fradeling til utbyggingsformål i henhold til §§ 81, 86a, 86b og 93 er ikke tillatt nærmere enn 100 m fra strandlinjen i Bunnefjorden (jfr. PBL § 20-4, andre ledd bokstav f).
- Forbud mot fritidsbebyggelse (kap. I, § 4): Det tillates ikke oppføring av ny fritidsbebyggelse i noen del av kommunen (herunder bl.a. ny bruksenhet).
- Båndlagt område (kap. IV): Eiendommen ligger innenfor et skravert område langs Bunnefjorden, fra Kjærnes til Nebba, som er båndlagt (jfr. PBL § 20-4, første ledd punkt 4), og dermed midlertidig vernet (4 år fra vedtatt kommuneplan) i påvente av endelig plan. Vedrørende båndlegging av strandområdet: I brev datert 11.08.2003 fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus er Ås kommune blitt gjort kjent med at det er en feil i arealdelen i gjeldende kommuneplan. Eiendommer som i strandsonen er avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel, jfr. pbl § 20-4 nr.1, kan ikke samtidig ligge i et båndlagt område, jfr. § 20-4 nr. 4. Det er sikker rett at arealbrukskategoriene i pbl § 20-4 nr. 1 og nr. 4 ikke kan kombineres. Det vises til bl.a. til Miljøverndepartementets veileder T-1382.

Retningslinjer til kommuneplanens planbestemmelser

- Kap. I: For forvaltning av strandsonen langs Oslofjorden vises det til (Miljøverndepartementets rundskriv T-4/93) «Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen».

Søknad om dispensasjon

Det er innkommet en søknad fra Tone Næss om dispensasjon fra kommuneplanen vedrørende 100-meter byggeforbudssone langs strandlinjen i Bunnefjorden. Bakgrunnen for dette er at familien ønsker å oppføre et tilbygg med et bruttoareal på 15 m² på fritidsboligen i Strandengveien 49, slik at man kan få plass til et bad/toalettrom og et lite oppholdsrom. Eksisterende fritidsbolig har et bruttoareal på 43,5 m², og vil etter utvidelsen være på 58,5 m². I tillegg må taket utbedres, og de mener at det da må være naturlig å få møne/takkonstruksjonen midtstilt. De synes at dette vil være den peneste løsningen, og også mest riktig estetisk. Dette vil også innebære at man tilgang til en hems med sovemuligheter, men likevel uten målbart bruksareal.

Det vises til at kommunen har gitt pålegg om å installere enten rensesanlegg, eller vann/avløp innen utgangen av 2006. De har et stort ønske om eget toalettrom, da det vil være upraktisk med toalett på kjøkkenet. De mener at en utvidelse på 15 m², eller 34 % økning, ikke kan være vesentlig.

Det påpekes at utbyggingen skal foregå innenfor arealet for en allerede godkjent terrasse. Dette innebærer at totalt bebygd areal (fritidsbolig og terrasse) ikke øker, mens det er bare bruttoarealet for selve fritidsboligen som øker.

Det er ikke sendt ut nabovarsel, da en komplett søknad om tillatelse til tiltaket vil bli innsendt fra ansvarlig søker, dersom kommunen vil innvilge dispensasjon.

Forslag til reguleringsplan

Ås kommune har igangsatt reguleringsarbeid for området som omfattes av bl.a. Strandengveien. Området er i henhold til kommuneplanen for Ås, arealdelen 2002 – 2012, båndlagt med henblikk på regulering. Formålet med reguleringen er både å sikre allmennhetens ferdsel i strandsonen, samt å hindre en videre utbredelse av bebyggelsen i strandsonen. I planen vil man dessuten avklare bruken av eiendommene, og sette bestemmelser om omfang, størrelse og utforming av bebyggelsen. Det er sendt ut forhåndsvarsel om igangsetting av reguleringsarbeidet.

Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse

I henhold til fylkesmannen er det en feil i arealdelen i gjeldende kommuneplan, slik at man må se bort fra planbestemmelsen i kap. IV om at området skal være båndlagt. Dette endrer likevel ikke at kommunen har til hensikt å regulere strandområdet, slik at man kan få avklart fremtidig bruk av eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse, og samtidig legge forholdene til rette for den allmenne ferdsel i området. Ås kommune har igangsatt arbeidet med en reguleringsplan for bl.a. området som omfattes av Strandengveien. Når et område er under reguleringsmessig behandling, er det fra kommunens side ikke ønskelig at det iverksettes byggetiltak før reguleringsspørsmålet er endelig avgjort. Imidlertid vil det være arealdelen i kommuneplanen som er det juridiske hjemmelsgrunnlaget som man må forholde seg til, inntil det er vedtatt en reguleringsplan. I dette tilfellet er området beskyttet gjennom byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, dersom man mener at tiltaket vil vanskeliggjøre planleggingen eller gjennomføring av planen.

I forbindelse med at kommunalteknisk avdeling er i ferd med å føre fram kommunale ledninger for vann- og avløp i området, kommer det en rekke henvendelser og søknader om å utvide eksisterende bebyggelse. Først og fremst gjelder dette tilbygg for å få plass til toalett og bad. Dersom det er vanskelig å få plass til disse funksjonene innenfor eksisterende bygningsvolum, har bygningsmyndighetene kommet fram til at det må være forsvarlig å tillate et tilbygg inntil et bruttoareal på 10 m². Forutsetningen er at totalt areal for fritidsboligen holder seg under bestemmelsen i kommuneplanen om et maksimalt bruttoareal på 80 m².

I denne saken er det søkt om dispensasjon for å gjennomføre utvidelse av fritidsboligen på 15 m² før området omfattes av en vedtatt reguleringsplan. Bygningsmyndighetene har forståelse for argumentet om en utvidelse som er større enn 10 m², dersom dette vil innebære en bedre estetisk løsning. Imidlertid vil løsningen med å endre takkonstruksjonen for hele fritidsboligen være såpass omfattende, at kommunen ikke vil anbefale dette så lenge reguleringsprosessen i området pågår. Selv om fritidsboligen holder seg godt innenfor maksimumskravet i

kommuneplanens bestemmelser, vil økningen av det totale volumet, og forandringen av det visuelle inntrykket, være mye mer enn hva en generell økning av bruttoarealet på 15 m² skulle tilsi. Det vil være vanskelig å forklare dette overfor andre i området, som vil måtte forholde seg til en utvidelse på 10 m². En godkjennelse av omsøkte tiltak, vil derfor lett kunne danne presedens.

Forholdet til overordnede myndigheter: Eiendommen ligger i et område der det er store restriksjoner mot å foreta utbygging. Miljøverndepartementet har i rundskriv av 11.11.1999 orientert kommunene om innskjerping av plan- og dispensasjonspraksis i strandsonen/100-metersbeltet. Videre har Fylkesmannen stadig innskjerpet at kommunene må håndheve regelverket vedrørende strandsonen meget strengt. Tiltaket må også vurderes i forhold til de rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen (RPR-O), T-4/93, gitt ved kgl. res. Retningslinjenes formål er å begrense fortettingen og nedbyggingen av de kystnære strøk, og opprettholde en sammenhengende grøntstruktur. Dette skal det tas hensyn til både ved arealplanlegging og ved behandling av enkeltsaker.

Plan- og bygningslovens § 7 gir kommunen anledning til å dispensere fra egne vedtatte planer, når det er vurdert at det foreligger slik grunn. Fylkesmannen har presisert at ingen har krav på å få dispensasjon. Det må være en overvekt av særlige grunner før dispensasjon vil kunne vurderes innvilget. Selv om det skulle foreligge særlige grunner er det ikke sagt at dispensasjon vil bli gitt. Det vil da være opp til kommunens skjønn. Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsverktøy for arealbruk, og er forankret i en omfattende prosess med medvirkning og politisk vedtak i kommunestyret. Ettersom det er et nasjonalt mål å begrense bygging i strandsonen, mener kommunen at det er særdeles viktig at slike områder utvikles gjennom en forsvarlig planprosess der reguleringsplan legges til grunn for fremtidig utvikling. En ser det som uheldig å skulle la denne utvikling skje gjennom dispensasjonsvedtak i enkeltsaker.

Konklusjon:

Tiltaket er i strid med byggeforbudet i 100-metersbeltet langs Bunnefjorden, kap.I, § 2 i kommuneplanens arealdel. På bakgrunn av ovennevnte vurderinger, finner heller ikke teknisk sjef at det samlet sett foreligger tilstrekkelig hensyn som taler for dispensasjon. Teknisk sjef anbefaler derfor det faste utvalg for plansaker å avslå søknaden om dispensasjon for det planlagte tiltaket på gnr 111 bnr 65, før området omfattes av en vedtatt reguleringsplan. Området er under reguleringsmessig behandling, og man ønsker å beskytte området mot tiltak som vil kunne vanskeliggjøre planleggingen eller gjennomføringen av planen. Dersom det åpnes for dispensasjonsadgang i 100 meters byggeforbudssonen på nåværende tidspunkt, vil dette kunne binde opp prosessen med å regulere strandområdet. Imidlertid vil man kunne se positivt på en søknad der tilbygget er begrenset til et bruttoareal på inntil 10 m² for å kunne installere våtrom.

Utv.sak nr 50/06**GNR 111 BNR 195 - NEBBAVN. 116 -****ERSTATTE 2 EKSISTERENDE SJØBODER MED NYBYGG**

Saksbehandler: Tor Johannessen

Arkivnr: GB
111/32,36,19
5

Saknr.: 05/2615

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	25/06	23.03.2006
Hovedutvalg for teknikk og miljø	36/06	27.04.2006
Hovedutvalg for teknikk og miljø	50/06	01.06.2006

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker HTM 01.06.06:

1. Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 7 avslås søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for å kunne for å gjennomføre to byggetiltak på gnr 111 bnr 195, før området omfattes av en vedtatt reguleringsplan. Tiltaket er i strid med byggeforbudet i 100-metersbeltet langs Bunnefjorden, kap. I § 2 i kommuneplanens arealdel, og samlet sett foreligger det ikke tilstrekkelig hensyn som taler for dispensasjon.

Området er under reguleringsmessig behandling, og man ønsker å beskytte området mot tiltak som vil kunne vanskeliggjøre planleggingen eller gjennomføringen av planen.

2. Sjøboden i sør er oppført uten forutgående godkjenning. Med hjemmel i gjeldende gebyrregulativ for Ås kommune, vedtatt av kommunestyret, ilegges det et gebyr på kr. 10 000,- for ulovlig utført byggearbeid. Regning ettersendes og skal innbetales til kommunekassen, jfr. plan- og bygningslovens § 109. Sjøboden tillates å stå inntil det er vedtatt en reguleringsplan for området. Bygningsmyndighetene vil da ta stilling til om sjøboden må rives. På grunn av fare for bransmitte til nærmeste bolighus, pålegges det å vise varsomhet ved bruk av elektrisk utstyr ved reparasjon av bl.a. fiskeredskap.
3. Uavhengig av det faste utvalg for plansakers vedtak i byggesaken, gjelder fortsatt pålegget fra Ås kommune ved kommunalteknisk avdeling, om å utbedre avløpet fra eksisterende tomannsbolig på gnr 111 bnr 32, 36.

Ås, 22.04.06

Arnt Øybekk
Teknisk sjefIvar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef**Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 27.04.2006:**

Arne Hillestad (FrP) fremmet følgende forslag:

Saken utsettes for befaring før neste møte.

Votering:

FrP's forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 27.04.2006:

Det blir befaring før møtet 1.6. Oppmøte Nebba brygge kl 1700. De som ønsker å reise samlet fra Ås sentrum, tar kontakt med administrasjonen for å avtale felles reise.

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 23.03.2006:

Ingunn Taksdal (SV) fremmet følgende forslag:

Saken utsettes.

Votering:

SV's forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 23.03.2006:

Saken utsettes.

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonsskart over dagens forhold i målestokk 1:500.
2. Situasjonsskart av omsøkte løsning i målestokk 1:500.
3. Plan-, snitt- og fasadetegninger av den nordre boden (nedfotografert).
4. Plan-, snitt- og fasadetegninger av den søndre boden (nedfotografert).
5. Dispensasjonssøknad/kommentarer til merknader fra Follo Prosjekt a.s..
6. Diverse foto.
7. Merknad fra Per Henry Olesen, gnr 111 bnr 50.
8. Merknad fra Ingar Jonassen og Anne Lise Øverby, gnr 111 bnr 196.
9. Merknad fra Laila G. Bakken, gnr 111 bnr 196.
10. Kopi av kart- og oppmålingsforretning for gnr 111 bnr 195 fra 1962.
11. Kopi fra boka "Nebba – et sted ved Bunnefjorden" vedrørende gnr 111 bnr 32, 36.
12. E-post fra Yngve og Thorgeir Nicolaisen, datert 23.03.06.
13. Tilleggs kommentar fra Laila G. Bakken, datert 29.03.06.

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Søknaden med dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

1. Follo Prosjekt a.s, Seiersten Sentrum, 1440 DRØBAK
2. Yngve og Torgeir Nicolaysen,
3. Laila G. Bakken, Nebbaveien 117, 1407 VINTERBRO
4. Siv.ing. Bjarne Slyngstad, Ellingsrudlia 57, 1400 SKI
5. Ingar Jonassen, Granebakken 66, 1284 OSLO
6. Anne Lise Øverby, Dr. Dedichens vei 86, 0675 OSLO
7. Per Henry Olesen, Mikrobølgen 3, 1151 OSLO

SAKSUTREDNING:**Viktige punkter i saken**

Eiendommene gnr 111 bnr 32, 36 og bnr 195 må ses i sammenheng, da den minste eiendommen er for liten til å utgjøre en selvstendig byggetomt. Den største eiendommen er bebygd med en tomannsbolig og et uthus – sistnevnte opprinnelig oppført som notbod. Størstedelen av notboden er med årene tatt i bruk av familien som overnattingssted om sommeren. Det foreligger ingen dokumentasjon på at forholdet er godkjent av bygningsmyndighetene. Den minste eiendommen er bebygd med to sjøboder for fangstredskap og utstyr for fiskerivirksomhet. Sjøboden i sør er revet, og erstattet med en ny sjøbod, uten at det foreligger fortutgående godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

Det foreligger en søknad om å få godkjent den søndre sjøboden i ettertid. I tillegg er det et ønske om å rive den nordre sjøboden, samt å få erstattet denne med en bygning som har et bruksareal som er 3 ganger så stort. Begrunnelsen for dette er behovet for større innendørs lagerplass, arbeidsrom for fiskerivirksomhet, overnattingsmulighet for familiemedlemmer samt minirensaneanlegg.

Området er under reguleringsmessig behandling. Formålet med reguleringen er både å sikre allmennhetens ferdsel i strandsonen, samt å hindre en videre utbredelse av bebyggelsen i standsonen. Området er beskyttet gjennom byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, dersom man mener at tiltakene vil vanskeliggjøre planleggingen eller gjennomføring av planen. Det er ikke søkt om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 – metersbeltet, men det er likevel søkt om dispensasjon for å gjennomføre tiltakene før området er regulert. 3 naboer motsetter seg tiltakene.

Eksisterende forhold og gjeldende plangrunnlag

Nebbaveien 116, gnr 111 bnr 32,36, Fjellkilen, har status som boligeiendom, og er bebygd med en tomannsbolig og et uthus. Eiendommen utgjør 878 m², og eies av Yngve og Thorgeir Nicolaysen, som begge har bostedsadresse i Drøbak. Det er oppgitt at familiene driver yrkesfiske.

Nicolaysens eier også en tilstøtende eiendom i nordøst, gnr 111 bnr 195, Fjellkilen Østre. Eiendommen utgjør 484 m², og er bebygd med to sjøboder for fangstredskap og utstyr. Eiendommen ble utskilt som en egen parsell i 1962, under forutsetning at eiendommen skulle benyttes til badeplass og båtplass.

Eiendommene er uregulerte, men omfattes av kommuneplan for Ås 2002-2012, vedtatt av kommunestyret 11.12.02. Eiendommene ligger innenfor et område som er avsatt til blandet bolig- og fritidsbebyggelse. Området omfattes av rikspolitiske retningslinjer (RPR-O) for Oslofjorden.

Planbestemmelser i kommuneplanen som har betydning for saken

- Byggeforbud (kap. I § 2): Utbygging og fradeling til utbyggingsformål ihht. §81, 86a, 86b og 93 er ikke tillatt nærmere enn 100 m fra strandlinjen i Bunnefjorden (jfr. PBL § 20-4, andre ledd bokstav f).
- Forbud mot fritidsbebyggelse (kap. I § 4): Det tillates ikke oppføring av ny fritidsbebyggelse i noen del av kommunen (herunder bl.a. ny bruksenhet).

- Båndlagt område (kap.IV): Eiendommen ligger innenfor et skravet område langs Bunnefjorden, fra Kjærnes til Nebba, som er båndlagt (jfr. PBL § 20-4, første ledd punkt 4), og dermed midlertidig vernet (4 år fra vedtatt kommuneplan) i påvente av endelig plan. Vedrørende båndlegging av strandområdet: I brev datert 11.08.2003 fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus er Ås kommune blitt gjort kjent med at det er en feil i arealdelen i gjeldende kommuneplan. Eiendommer som i strandsonen er avsatt til område for blandet bolig- og fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel, jfr. pbl § 20-4 nr.1, kan ikke samtidig ligge i et båndlagt område, jfr. § 20-4 nr. 4. Det er sikker rett at arealbrukskategoriene i pbl § 20-4 nr. 1 og nr. 4 ikke kan kombineres. Det vises til bl.a. til Miljøverndepartementets veileder T-1382.

Retningslinjer til kommuneplanens planbestemmelser

- Kap. I: For forvaltning av strandsonen langs Oslofjorden vises det til (Miljøverndepartementets rundskriv T-4/93) «Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen».

Søknad om å erstatte eksisterende boder med nye bygninger

Det er innkommet en søknad fra Follo Prosjekt a.s på vegne av Yngve og Thorgeir Nicolaysen om å rive de 2 sjøbodene på gnr 111 bnr 195, og erstatte dem med 2 nybygg. Det blir hevdet at bodene er i dårlig forfatning, og at de har blitt for små.

Den nordre boden: Den nordre boden på ca.20 m² er foreslått revet, og erstattet med en ny bygning med et bebygd areal på ca. 49 m² og et bruksareal på ca. 65 m². Begrunnelsen for dette er at det skal være et behov for å etablere større innendørs lagerplass på eiendommen. I dag har de liggende utendørs redskap og utstyr som brukes i fiskevirksomheten, og som det ikke er plass til innendørs. De ønsker videre å innrede en overnattingsmulighet for familiemedlemmer i denne bygningen, kombinert med innendørs arbeidsrom for reparasjon av fiskeredskap, bøting av garn etc.

I underetasjen er det vist plass for et minirensanlegg for tomannsboligen. De mener at dette vil være den beste løsningen, ettersom det ikke er noen egnet plass i eller ved den eksisterende boligen.

Den søndre boden: Det blir oppgitt at Nicolaysen ønsket å reparere den søndre boden i 2004. Det hevdes at boden på 8 m² var i så dårlig forfatning, at han valgte å erstatte den med en ny bod. Det ble benyttet noen tilgjengelige ferdigelementer, og som et resultat av dette ble boden større (14,5 m²) enn hva den gamle boden hadde vært. Det hevdes at Nicolaysen ikke var klar over at dette var byggemeldingspliktig. Naboene reagerte på forholdet, og etter befaringskonstaterte kommunen at bygget var ulovlig oppført. Bare en måned tidligere hadde Nicolaysen vært i møte hos bygnings- og reguleringsjefen, for å få avklart hvilke muligheter det var for å bygge nytt eller utvide annet uthus på eiendommen. Etter dette ble størrelsen på boden redusert til 10,5 m². Det er oppgitt at boden benyttes som verksted i næringsammenheng, der man reparerer fiskeredskap med bl.a. elektriske maskiner.

Søknad om dispensasjon

For å gjennomføre ovennevnte tiltak, er det søkt om dispensasjon fra kommuneplanens planbestemmelse i kap. 1 § 7 vedrørende plankravet for byggeområder. De påpeker at de selv ikke har ressurser til å gjennomføre en regulering av hele byggeområde B2, og at dette blir for

stort i forhold til det tiltaket som ønskes gjennomført. De oppgir derfor følgende særlige grunner for dispensasjon:

- Eksisterende sjøbod er i så dårlig forfatning at den er skjemmende for området.
- Det er behov for opprydding i området, og større plass til innvendig lagring.
- Det er behov for innvendig plass til reparasjon av fiskeredskap om vinteren.
- Det er behov for plass til minirensanlegg for å etterkomme kommunens pålegg om kloakkrensanlegg.
- Overnattingsmulighet er ikke i strid med kommuneplanens bestemmelser om arealbruk i området.
- Det vil trolig ta lang tid før det er på plass noen reguleringsplan for området.
- Tiltaket er lite og vil ikke være til hinder for senere regulering i samsvar med kommuneplanen.
- Eksisterende bebyggelse er stedbunden næring for fiskere. Overnattingsmuligheten skal brukes av familien.

Pålegg om utbedring av utslipp

Ås kommune har gitt pålegg om utbedring av avløp fra eksisterende tomannsbolig på eiendommen. Kommunalteknisk avdeling ga den 04.11.05 utslippstillatelse for tomannsboligen samt ny sjøbod med et minirensanlegg, type Biovac FD 10 kl 1. Det er foreslått å etablere en pumpekum ved bolighuset, og legge en sjøledning fra denne og bort til ny sjøbod. Minirensanlegget er vist plassert i underetasen på sjøboden. Utslipppet fra rensanlegget legges med sjøledning ut til mer enn 5 meters dyp.

I vedtaket er det gjort oppmerksom på at gjennomføring av tiltaket forutsetter godkjent byggesak hos bygningsmyndigheten.

Nabovarsling

Det foreligger ikke gjenpart av nabovarsel i saken. Ansvarlig søker viser imidlertid til at det er sendt ut varsel, ved at det er innlevert dokumentasjon på merknader fra 3 naboer.

- Merknad fra Per Henry Olesen, gnr 111 bnr 50: De finner seg ikke i at utsikten blir forringet. Avtrekk fra pipa vil være til stor sjenanse. Behov for areal til rensanlegg er av en helt annen størrelsesorden. Det er et ønske om fremtidig opparbeidelse av veien forbi boden til kjørevei. De doble dørene vil slå helt ut i veien, og kan skape problemer. Sjøboden i sør ble betraktelig større enn det lille skjulet som opprinnelig sto der.
- Kommentar fra Follo Prosjekt a.s.: Det er uforståelig at utsikten til Olesen skulle bli forringet. Olesens hytte ligger ca. 10 m høyere enn boden. Rensanlegget krever ikke hele plassen, men lagerplass er i tillegg like viktig. Etter at nabovarslet ble sendt, er størrelsen på boden redusert. Den er videre trukket en halv meter fra veien, dvs. i samme avstand som eksisterende bod. Dørene vil slå ut i kanten av veien når de åpnes, men dette er ikke en kjørevei og dørene vil ikke stå åpne. I følge Nicolaysen er det ikke noen konkrete planer om å gjøre veien om til kjørevei, og dessuten er andre traseer for evt. kjørevei mulig. Sjøboden i sør er også redusert i størrelse.
- Merknad fra Ingar Jonassen, gnr 111 bnr 196: Stranda brukes til soling sommerstid, og det er unaturlig med en terrasse over denne. Dører i boden vil slå ut i veien. Har veirett over eiendommen nord for boden, og denne kan synes å bli ”vel trang”.

- Kommentar fra Follo Prosjekt a.s: Terrassen er nå redusert i størrelse til ”luftebalkong”. Ifølge Nicolaysen er det ingen som bruker stranda til soling. Vedrørende dører vises det til kommentaren over. Ny bod trekkes nå 2 m sydover i forhold til eksisterende bod. Adkomsten med veirett nord for boden blir da bedret i forhold til dagens situasjon.
- Merknad fra fra Laila G. Bakken, gnr 111 bnr 196: Den lille boden er et ”snekkerverksted” som medfører brannfare. Støynivået er sjenerende. Hun mener at den andre boden som det søkes om i realiteten er en hytte. Et bygg av denne størrelse vil forringe Bakkens eiendom. Husets plassering vanskeliggjør fremtidig omgjøring av veien til kjørevei. Plasseringen vil forringe bruken av stranda.
- Kommentar fra Follo Prosjekt a.s: Begge sjøbodene har eksisteret lenge før Bakkens hus ble bygget. Liten avstand til huset skyldes at huset ble bygget nærmere boden og ikke omvendt. Det må kunne aksepteres at fiskere som skal drive sin virksomhet skal ha mulighet til reparere sin redskap med moderne maskiner. Bakkens eiendom blir neppe forringet av at det bygges større lagerplass slik at redskap som i dag ligger ute kan tas inn i hus. For øvrig vises til kommentarene over.

Forslag til reguleringsplan

Ås kommune har igangsatt reguleringsarbeid for området Nebba brygge – Oppegård grense. Området er i henhold til kommuneplanen for Ås, arealdelen 2002 – 2012, båndlagt med henblikk på regulering. Formålet med reguleringen er både å sikre allmennhetens ferdsel i strandsonen, samt å hindre en videre utbredelse av bebyggelsen i standsonen.

Dagens gangvei gjennom området inngår som en del av planen. Gangveien går fra Nebba brygge i sør og fram til eiendommen Granum, gnr 111 bnr 18 i nord. Det er et mål å kunne utbedre veien, slik at den blir kjørbær fram til de tilliggende eiendommene, og å redusere omfanget av den problematiske parkeringen langs Nebbaveien.

I planen vil man dessuten avklare bruken av eiendommene, om de bebygde eiendommene skal reguleres til dagens bruk, eller om noen eiendommer skal gå over fra fritidsbruk til helårsbruk – eller omvendt. Det vil settes bestemmelser om omfang, størrelse og utforming av bebyggelsen. Allmennhetens ferdselsmuligheter vil også være en del av planen, blant annet spørsmålet om videre ferdselsmulighet på tvers av kommunegrensen til Oppegård. Store deler av planområdet vil dermed bli foreslått regulert til friluftsområde.

Det er sendt ut forhåndsvarsel om igangsetting av reguleringsarbeidet. Det er forutsatt at saken kommer opp til 1.gangs behandling i Hovedutvalg for tekikk og miljø før sommerferien i år.

Tilleggsopplysninger fra tiltakshaver

Saken ble utsatt for behandling i HTM den 23.03.06, fordi man den samme dagen hadde mottatt følgende e-post fra Yngve og Thorgeir Nicolaysen:

1. I hht. Plan- og bygningslovens § 17-2 tredje ledd gjelder byggeforbudet ikke bygning, konstruksjon og anlegg som er nødvendig for fiskerinæringen.
2. En del av uthuset på gnr 111 bnr 32, 36 brukes til oppbevaring av snurpenot, mens den andre delen brukes tidvis som overnattingssted om sommeren for sønnen med familie.
3. Det er viktig å ha uthuset i sør nær slippen, da det brukes til oppbevaring av verktøy i forbindelse med reparasjon og vedlikehold av båter. De presiserer at det ikke er noe verksted, og at det ikke er innlagt strøm.

4. Uthuset i nord skal primært brukes til lagerplass til all redskap og reparasjon av garn og tråler, i tillegg til et biovacanlegg.

Tilleggskommentarer fra nabo

Ved henvendelse til kommunen har Laila Bakken, Nebbaveien 117, blitt kjent med tiltakshavers tilleggsopplysninger. I brev datert 29.03.06 kommenterer hun følgende:

Ad. Pkt. 2: "Uthuset" på gnr 111 bnr 32, 36 består hovedsakelig av en sommerbolig, med en tilknyttet mindre bod. Dersom hele denne enheten hadde vært brukt til fiskeriformål, ville behovet for ytterligere lagerplass vært sterkt redusert.

Ad. pkt. 3: Uthuset i sør er oppført uten tillatelse. Det har vært trukket et elektrisk luftspenn til uthuset, for å bruke maskiner. Dette er nå fjernet. Uthuset ved tomannsboligen har mer enn nok plass til oppbevaring av verktøy.

Ad .pkt. 4: Det planlagte nybygget i nord har karakter av å være enda en ny sommerbolig. Det vil være en bedre miljømessig løsning å plassere et biovac-anlegg i tilknytning til tomannsboligen.

Bakkens totalinntrykk er at søknaden bærer mest bud om å utvide boligkapasiteten, og i mindre grad gjelder hensynet til fiskerinæringen.

Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse

I henhold til fylkesmannen er det en feil i arealdelen i gjeldende kommuneplan, slik at man må se bort fra planbestemmelsen i kap. IV om at området skal være båndlagt. Dette endrer likevel ikke at kommunen har til hensikt å regulere strandområdet, slik at man kan få avklart fremtidig bruk av eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse, og samtidig legge forholdene til rette for den allmenne ferdsel i området. Etter at søknaden er kommet inn, har da også Ås kommune igangsatt arbeidet med en reguleringsplan for området ved Nebba brygge. Når et område er under reguleringsmessig behandling, er det fra kommunens side ikke ønskelig at det iverksettes byggetiltak før reguleringsprosjektet er endelig avgjort. Imidlertid vil det være arealdelen i kommuneplanen som er det juridiske hjemmelsgrunnlaget som man må forholde seg til, inntil det er vedtatt en reguleringsplan. I dette tilfellet er området beskyttet gjennom byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, dersom man mener at tiltaket vil vanskeliggjøre planleggingen eller gjennomføring av planen.

I denne saken er det søkt om dispensasjon for å gjennomføre to byggetiltak før området omfattes av en vedtatt reguleringsplan. Imidlertid er det søkt om dispensasjon fra plankravet for byggeområde B2 i kommuneplanens planbestemmelse i kap. I § 7. De omsøkte tiltak ligger ikke innenfor dette området, og selve dispensasjonssøknaden har derfor feil lovanvendelse. Derimot er det ikke formelt søkt om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs Bunnefjorden. Tiltakshaver henviser til at byggeforbudet i hht. Plan- og bygningslovens § 17-2 tredje ledd ikke gjelder for fiskerinæringen. Dette er en misforståelse fra tiltakshaver, da byggeforbudet i dette tilfellet er en egen planbestemmelse i kommuneplanen, der det ikke er gjort noen unntak. Sistnevnte hindrer i realiteten gjennomføring av tiltaket, og saken kunne derfor vært avsluttet med denne konklusjonen. Bygningsmyndighetene vil likevel vurdere forholdet.

Forholdet til overordnede myndigheter: Eiendommen ligger i et område der det er store restriksjoner mot å foreta utbygging. Miljøverndepartementet har i rundskriv av 11.11.1999 orientert kommunene om innskjerping av plan- og dispensasjonspraksis i strandsonen/100-

metersbeltet. Videre har Fylkesmannen stadig innskjerpet at kommunene må håndheve regelverket vedrørende strandsonen meget strengt. Tiltaket må også vurderes i forhold til de rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen (RPR-O), T-4/93, gitt ved kgl. res. Retningslinjenes formål er å begrense fortettingen og nedbyggingen av de kystnære strøk, og opprettholde en sammenhengende grøntstruktur. Dette skal det tas hensyn til både ved arealplanlegging og ved behandling av enkeltsaker.

Ny sjøbod i nord:

Ny sjøbod i nord har karakter av å være en ny bruksenhet. Selv om det er oppgitt at annekset skal brukes til overnatting for familien, betrakter likevel bygningsmyndighetene denne type bygning som en ny bruksenhet. Riktignok ses begge eiendommene i sammenheng i dag, ettersom det er samme eiere av dem. Dette er det imidlertid ingen garanti for i fremtiden, og gnr 111 bnr 195 vurderes å være for liten for å ha en egen bruksenhet. Eiendommen ble i sin tid skilt ut under forutsetning at den skulle benyttes til badeplass og båtplass. Blant annet er det heftelser på eiendommene om at bakenforliggende naboeiendom har rett til fri ferdsel, veirett og rett til båtfeste og bading over den. Det er et behov for å se nærmere på eiendommens status i den kommende reguleringsprosessen. I den videre behandlingen av reguleringsplanen vurderer kommunen å ikke legge opp til flere bruksenheter på de enkelte eiendommene, enn hva det allerede er i dag.

Ettersom det er behov for flere sengeplasser innen familien, bør dette søkes løst i forbindelse med eksisterende bolighus. Likeledes er det heller ikke uvanlig at minirensanlegget plasseres i tilknytning til bolighuset. Man slipper da en lang sjøledning bort til den nordre boden.

Dersom man skulle vurdere annekset i forhold til begrepet fritidsbebyggelse, vil dette være i strid med kap. I § 4 i kommuneplanens planbestemmelser, der det går fram at det ikke skal godkjennes nye hytteenheter.

Ny sjøbod i sør:

Tidligere sjøbod i sør er revet. På samme sted er det oppført en større bod uten at det er søkt om tillatelse. Når bygningsmyndighetene skal vurdere om det kan oppføres en ny og større bod på samme sted, har det ingen betydning at det er oppført en ny bod uten tillatelse, eller om markområdet er ubebygget etter rivingen. Søknaden blir vurdert som et nybygg som må innpasse seg etter dagens forhold.

Bruken av den nye boden har en annen karakter enn det man vanligvis forbinder med en bod. Det er oppgitt at boden benyttes i næringssammenheng til oppbevaring av verktøy, og til reparasjon av fiskeredskap med moderne maskiner. Selv om det ikke er innlagt strøm i boden, er brannfaren ved bruk av elektriske maskiner like stor, selv om strømforsyningen kommer via et provisorisk elektrisk luftspenn. Avstanden til bolighuset på naboeiendommen gnr 111 bnr 196 er bare 4 m. Dersom dette er en vedvarende aktivitet i boden, betinger dette at man viser varsomhet ved bruk av elektrisk utstyr.

Utbedring av eksisterende gangvei

Et viktig forhold med forslag til regulering av området, er å kunne utbedre eksisterende gangvei, slik at den kan bli kjørbare fram til de tilliggende eiendommene. Selv om eksisterende boder har/har hatt en plassering rett inntil veien, vil det ha en annen konsekvens å godkjenne to nye bygninger på samme sted. Dette vil skape forpliktelser overfor tiltakshaver, samtidig

som det gir bygningsmassen en verdiøkning. Dette vil i sterk grad binde opp valget av trase, samtidig som man foregriper sluttresultatet av reguleringsbehandlingen.

Eksisterende uthus på gnr 111 bnr 32,36

Av merknadene fra naboer, går det fram at det skal være 3 boenheter i Nebbaveien 116. Etter at saken ble utsatt for behandling i HTM, har tiltakshaver innrømmet at størstedelen av et uthus på ca. 40 m² ved tomannsboligen, benyttes som overnattingssted om sommeren for familien. Ved befaring på eiendommen har bygningsmyndighetene også fått bekreftet at den opprinnelige notboden benyttes til dette formålet. Kommunen skjønner derfor at lagerplassen for fiskevirksomheten er blitt liten. Imidlertid er dette et valg som tiltakshaver selv har tatt, og kan ikke anses som en særlig grunn for å gi dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet. Bygningsmyndighetene mener derfor at behovet for innendørs lagring, langt på vei kan dekkes gjennom eksisterende areal for boder på begge eiendommene, dersom man omdisponerer noe av bruken. Dessuten må det vel også være naturlig å drive vedlikehold av fiskeredskap, herunder med maskinelt utstyr, i eksisterende uthus/sjøbod som ligger inntil brygge og fortøyningsplass for fiskebåten. Det går forøvrig fram av boka "Nebba – et sted ved Bunnefjorden", utgitt av Nebba Velforening i 2005, at dette uthuset i sin tid ble oppført som notbod, jfr. vedlegg 11. Bygningsmyndighetene vil ellers ikke motsette seg normalt vedlikehold av eksisterende boder/uthus.

Alternativ bodløsning

Brødrene Nicolaysen ber Ås kommune om at forholdene legges til rette for at det fortsatt kan drives yrkesfiske med base i kommunen. Imidlertid har begge brødrene sitt faste bosted i Drøbak. Så lenge den gamle boden i sør eksisterte, og den bare ble brukt til lagringsplass, kunne bygningsmyndighetene heller ikke kreve den fjernet – forutsatt at den i sin tid var lovlig oppført. Bygningsmyndighetene vurderer at det kan være mest hensiktsmessig å samle lagringsplassen for de to omsøkte bodene, slik at det bare oppføres en bod på gnr 111 bnr 195. Spesielt er det en dårlig løsning å ha en bod så nær bolighuset i sør, når det drives arbeider med elektrisk utstyr. Ettersom det er heftelser på eiendommen, slik at naboene har rett til fri ferdsel m.m., vil dette også skape et ryddigere forhold til disse.

"Særlige grunner" som er oppgitt for dispensasjon:

Bygningsmyndighetene anser ingen av de oppgitte argumenter for å utføre tiltaket, som "særlige grunner" i henhold til plan- og bygningsloven. Det er ikke dokumentert nødvendigheten av større lagringsplass, jfr. bruken av uthus på gnr 111 bnr 32, 36. Et minirensaneanlegg kan plasseres i forbindelse med bolighuset. Så lenge overnattingsmulighetene har preg av en ny selvstendig bruksenhet, er dette i strid med intensjonene i kommuneplanen. Det er lovlig med nødvendig vedlikehold av eksisterende boder, uten at arealet må økes. Kommunen har nå startet arbeidet med regulering av området. Forholdet til gangveien, og arealdisponering av eiendommen, må først avklares i denne prosessen.

Konklusjon:

Tiltaket er i strid med byggeforbudet i 100-metersbeltet langs Bunnefjorden, kap.I § 2 i kommuneplanens arealdel, og det er heller ikke søkt om dispensasjon for dette. På bakgrunn av ovennevnte vurderinger, finner heller ikke teknisk sjef at det samlet sett foreligger tilstrekkelig hensyn som taler for dispensasjon. Etter å ha vært på befaring på stedet, samt vurdert tilleggs kommentarene fra tiltakshaver, kan ikke bygningsmyndighetene se at det er kommet nye momenter inn i saken som endrer kommunens syn. Teknisk sjef anbefaler derfor det faste utvalg for plansaker å avslå søknaden om dispensasjon for å kunne for å gjennomføre

to byggetiltak på gnr 111 bnr 195, før området omfattes av en vedtatt reguleringsplan. Området er under reguleringsmessig behandling, og man ønsker å beskytte området mot tiltak som vil kunne vanskeliggjøre planleggingen eller gjennomføringen av planen.

Utv.sak nr 51/06
GNR 112 BNR 1 - "INTERNATET"- BEKKVEIEN

Saksbehandler: Aleksandra Widuto

Arkivnr: GB 112/1

Saknr.: 06/495

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	51/06	01.06.2006

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker 01.06.2006:

Alternativ 1:

Under henvisning til saksutredningen gir det faste utvalg for plansaker i medhold av plan- og bygningslovens § 7 dispensasjon fra kommuneplanen og godkjenner i medhold av plan- og bygningslovens § 93 de anmeldte planer for internat på eiendommen gnr 112 bnr 1.

Alternativ 2:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av kommuneplanens arealdel avslår det faste utvalget for plansaker søknad om å bygge internat på eiendommen gnr 112 bnr 1, da området på lengre sikt vurderes omdisponert til boligformål, og det ikke er klart hvilke konsekvenser et slikt anlegg får for området.

Ås, 22.05.2006

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Ortofoto
2. Situasjonsskart – eksisterende bebyggelse
3. Perespektivtegning av området
4. Situasjonsskart med plassering av omsøkte tiltaket
5. Fasade- og plantegninger
6. Brev fra tiltakshaver av 26.04.2006
7. Brev fra ansvarlig søker fra 03.05.2006.

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Søknaden med dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Enerhaugen Arkitektkontor AS – Sørlogata 8 A, 0577 Oslo

Stiftelsen Byggfag – Møllergata 37, 0179 Oslo

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Enerhaugen Arkitektkontor på vegne av tiltakshaver - Stiftelsen Byggfag v/Tømrer- og snekkernes fagforening søker om utbygging av "internat" på eiendommen gnr. 112 bnr 1, Bekk i Vinterbro.

Eiendommen ligger innenfor et område som er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2002-2012.

Omsøkte utbygging er en del av plan for revitalisering, oppgradering og rehabilitering av eiendommen, hvor det foruten normale fritidsaktiviteter og sosiale samlinger, også skal arrangeres mindre kurs og seminarer, primært for egne medlemmer. I de siste årene er det godkjent ombygging og rehabilitering av tre bestående bygninger: våningshus, bryggerhus og stabbur. Ovennevnte bygninger er registrert i SEFRAK, og vurderes å ha bevaringsverdi, både som enkeltobjekter og som en del av anlegget.

Gården Bekk har vært eid av Stiftelsen Tømrernes og Snekkernes feriefond siden 1931.

Stiftelsen har i det siste byttet navn til Stiftelsen Byggfag.

Tømrerne og snekkernes feriehjem var i tidligere tider, og spesielt i gjenreisningstiden etter krigen og frem til på slutten av 1960-tallet, i utstrakt bruk både som feriested for medlemmer med familier og som populært samlingssted. Tunet med bygninger brukes fortsatt av Stiftelsen, men jorda er forpaktet bort.

I de senere årene har den sentrale delen av området "hensovnet" og har ikke vært i bruk på mange år.

Omsøkte internat har bebygd areal på 191 m² og bruksareal på 320 m², og inneholder 15 overnattingsrom. I bygningen er det ikke planlagt noen form for fast belegg, kun overnatting i forbindelse med fritids- og kursaktiviteter i Stiftelsen Byggfagsregi.

I møte i Planforum den 10.05.2006 ble det uttrykt en viss skepsis til tiltaket.

Rådmannen er også skeptisk til utbygging fordi det er tanke om å omdisponere området til boligformål. Det er ikke klart hvilke konsekvenser omsøkte utbygging vil få for en slik omdisponering. Det er vanskelig å se disse konsekvensene før det foreligger en helhetlig plan for området.

Ansvarlig søker opplyser at det er helt avgjørende for Stiftelsen Byggfag og deres totale konsept at det skaffes tidsmessige overnattingsmuligheter. Ved tidligere omsøkte tiltak på Tømreres feriehjem ble det søkt om innredning av beboelsesrom i det gamle byggerhuset. Akershus Fylkeskommune ved kulturavdelingen har på bakgrunn av en antikvarisk vurdering, motsatt seg dette, og tiltaket ble omgjort til møte- og forsamlingsrom ved revidering av prosjektet. Fylkeskommunens rådgiver anbefalte å etablere overnattingrom med sanitærrom i et nytt bygg på eiendommen.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Bygningsmyndighetene vurderer det som positivt at området gjenopplives og at Stiftelsens Byggfag gis mulighet til å utvide tilbudet til fagforeningens medlemmer i form av faglige kortidkurs og fritidsaktiviteter kombinert med overnatting. Slik ansvarlig søker poengterer,

kan tunet med bebyggelsen på Bekk være en perle som Ås kommune vil kunne være stolt av å fremvise og kan ha en positiv betydning for området.

Rådmannen har allikevel en skeptisk holdning til utbygging, da det er tanken på lengre sikt å omdisponere tomten til boligformål. Bygningsmyndighetene mener allikevel at uansett hvilket formål området får i kommuneplanen, bør dette ikke hindre en utbygging som gir sjanse til å bruke det verneverdige tunet. Det legges også vekt på at det allerede har vært en langvarig saksbehandling for å rehabilitere og ta i bruk den øvrige bygningsmassen.

Det anbefales derfor at det dispenseres fra kommuneplanen, men det legges fram alternative innstillinger.